Die betriebswirtschaftlichen Grundlagen der deutschen privaten Bausparkassen.

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der Würde eines Doktors
der Wirtschaftswissenschaften
der Handels-Hochschule Mannheim.

Vorgelegt von
Hermann Rößle
aus
Horrenberg (Baden)

1936
Buchdruckerei Julius Kranzbühler & Cie., G. m. b. H., Speyer a. Rh.

Referent: Prof. Dr. H. Sommerfeld
Korreferent: Prof. Dr. W. Ludewig

Tag der mündlichen Prüfung: 21. Dezember 1933.

Vorwort

Die vorliegende Arbeit entstand im Betriebswirtschaftlichen Institut an der Handels-Hochschule Mannheim, Leiter Professor Dr. Sommerfeld. Für die Anregungen und Vorschläge sage ich an dieser Stelle Herrn Professor Sommerfeld meinen Dank.

Die Arbeit wurde Ende 1933 abgeschlossen und besitzt insofern nur mehr historischen Wert. Die Drucklegung hat sich aus technischen Gründen verzögert.

Mannheim, im Oktober 1936.

Hermann Rößle.

Inhaltsverzeichnis.

Die betriebswirtschaftlichen Grundlagen der deutschen privaten Bausparkassen.

Die deutschen Bausparkassen sind in einer Zeit schwerster wirtschaftlicher Depression entstanden. Wohnungsnot und Wohnungselend, die Entwertung der Sparguthaben bei den Banken und Sparkassen durch die Inflation, mangelndes Vertrauen zu den bisherigen Kreditinstituten, hohe Zinsen für Leihkapital, das außerdem kaum beschafft werden konnte, waren die Faktoren, die der Entstehung und Entwicklung der Bausparkassen förderlich waren.

In dieser Arbeit soll versucht werden, die betriebswirtschaftlichen Grundlagen der privaten Bausparkassen zu untersuchen und kritisch zu würdigen.

A. Das Wesen der Bausparkasse.

I. Die Wesensmerkmale.

1. Das Bausparen als Grundprinzip.

Unter Sparen versteht man im allgemeinen den Verzicht auf den sofortigen Verbrauch von Einkommensteilen zugunsten eines späteren Bedarfs. Das Sparen kann erfolgen durch freiwilliges Zurücklegen von Geld bei einer Sparkasse oder auch durch Versicherungsnahme und Bezahlen von Prämien. Im ersten Falle ist kein bestimmter Zweck für die Ersparnisse vorgesehen; häufig gelten die Ersparnisse als Notpfennige für Krankheitsfälle oder für einen sorgenfreien Lebensabend. Der Sparer ist in diesem Falle in der Lage, jederzeit über seine Ersparnisse verfügen zu können. Im zweiten Falle dagegen ist eine gewisse Zielsetzung bei Eingehen einer Versicherung gegeben (z. B. Sicherung der Existenz der Familie bei Ableben des Ernährers, Schaffen der Studienmöglichkeit eines Kindes, der Aussteuer für eine Tochter usw.). Der Sparer kann innerhalb der Vertragsdauer über seine Ersparnisse nicht ohne weiteres verfügen.

Das Sparen für einen bestimmten Zweck hat sich in Deutschland nach dem Krieg in steigendem Maße eingeführt. Der Sparsinn bedurfte gerade nach der Inflation eines neuen Antriebes, der durch die Setzung eines bestimmten Zieles gefördert werden konnte. Es hat sich gezeigt, daß der Mensch sich leichter zum Sparen anregen läßt, wenn ein bestimmter Verwendungszweck für die Ersparnisse beabsichtigt ist.

Sparen zum Zwecke der Erstellung eines Eigenheimes hat sich in Deutschland nach der Inflation stark entwickelt, zumal es unsere Kreditinstitute in den letzten Jahren versäumt haben, Tilgungshypotheken bei hohen Beleihungsgrenzen und annehmbaren Zinssätzen auszugeben. Die Bausparbewegung ist ausgegangen von dem Gedanken der privaten gegenseitigen Selbsthilfe auf der Grundlage der Gemeinnützigkeit. Der Wunsch, eigenen Grund und Boden zu besitzen, veranlaßte von jeher viele Menschen zum Sparen. Die Tatsache, daß der Einzelne meist nur über geringe Sparkraft verfügt, sodaß es ihm erst nach langen Jahren gelingen würde, die notwendigen Mittel zu ersparen, führte zum Zusammenschluß, zu gemeinsamem (kollektiven) Sparen und zur Verteilung der Ersparnisse in bestimmten Zeitabständen etwa zum Zwecke des Hausbaues.

Nehmen wir das Beispiel, daß 10 Menschen die Absicht haben, sich je ein Eigenheim im Werte von *RM* 10 000.— zu erstellen. Zu diesem Zwecke spare jeder jährlich *RM* 1000.—, sodaß der einzelne in der Lage wäre, nach 10 Jahren sein Bauvorhaben zu finanzieren. Schließen sich aber die 10 Sparer zusammen und werfen ihre Ersparnisse in einen Topf, so kann einer der Sparer bereits nach dem ersten Jahr sein Eigenheim erstellen, nach 2 Jahren der zweite usw. Nur der letzte Sparer muß solange warten, als ob er für sich allein gespart hätte. Diese Art des Sparens zum Zwecke des Eigenheimbaues führte zu den Bausparkassen.

In den deutschen Bausparkassen hat sich ein Teil der Interessenten für die Erstellung von Eigenheimen zusammengeschlossen. Aber nicht der Zweck, für den die Mittel durch die Bausparkassen aufgebracht werden, ist das Charakteristische und Entscheidende, sondern die Art und Weise, wie die Kapitalien aufgebracht, wie sie verteilt werden und wie lange der Sparer auf sein Baudarlehen warten muß. Der Einzelsparer ist nicht mehr auf sich allein angewiesen, er gehört einer Gemeinschaft an, die kollektiv die Mittel für die Finanzierung des Hausbaues aufbringt und nach bestimmten Grundsätzen an ihre Mitglieder verteilt.

Es besteht bei den Sparern der Bausparkassen gegenüber denen anderer Sparinstitute, eine gegenseitige Abhängigkeit, und zwar derart, daß der Bausparer über sein erspartes Kapital nur nach der Zuteilung und nur in Verbindung mit der Darlehensgewährung verfügen kann. Diese Darlehensgewährung ist möglich, indem ein großer Teil der Sparer ihre Sparguthaben denjenigen Sparern zur Verfügung stellt, die bei der Darlehensverteilung die Zuteilung erlangen.

Beim Kollektiv- und Individualsparen muß unter gleichen Voraussetzungen das Endergebnis des Sparens gleich sein. Ein Teil der Kollektivsparer wird aber früher in den Besitz einer Geldsumme gelangen, die sich aus eigenen Ersparnissen und dem gewährten Darlehen zusammensetzt, als der Individualsparer, der nur auf seine eigene Sparkraft angewiesen ist. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, daß der Individualsparer Eigentümer der ihm zur Verfügung stehenden Sparsumme ist, während der Kollektivsparer für einen Teil seines Baugeldes Darlehensnehmer ist. Die Wirkung der kollektiven Einzelsparleistungen ist größer als die Summe der gleichen Zahl von Einzelleistungen in derselben Zeit.

2. Die Baufinanzierung als Grundfunktion.

Die Baufinanzierung durch die Bausparkassen gestaltet sich anders als bei der gewöhnlichen Baufinanzierung. Wer bei einer Bausparkasse ein Darlehen erhalten will, muß bei der darlehensgebenden Kasse Bausparer sein. Der Zeitpunkt der Hergabe des Darlehens ist nicht in das Ermessen des Bausparers gestellt, sondern er muß warten, bis ihm ein Darlehen zugeteilt wird.

Bei der Baufinanzierung beispielsweise durch eine Hypothekenbank braucht der Bauende nicht in einem Vertragsverhältnis zur Bank gestanden zu haben; außerdem kann er sein Baudarlehen zu einem von ihm selbst zu bestimmenden Zeitpunkt erhalten, vorausgesetzt, daß er die von der betreffenden Bank gestellten Bedingungen erfüllt. In den meisten Fällen wird er auch noch durch andere Stellen Mittel aufzubringen haben.

Bei den Bausparkassen dagegen deckt im allgemeinen die darlehensgewährende Bausparkasse den Darlehensbedarf allein. Die gewöhnliche Baufinanzierung erfolgt auf dem freien Markt, während sie bei einer Bausparkasse innerhalb einer Bedarfsdeckungswirtschaft erfolgt. Bausparkassen sind Finanzierungsanstalten. Die Tilgungsdarlehen, die sie ausgeben, sind in der Hauptsache zum Erwerb von Grundstücken und Gebäuden für persönliche und nicht für produktive Zwecke bestimmt. Bausparkassen sind Finanzierungsgruppen für den Baumarkt.

3. Der Bausparvertrag als Grundfaktor.

Wer von einer Bausparkasse ein Darlehen erhalten will, muß mit der betreffenden Kasse einen Vertrag abschließen, muß Bausparer werden. Der Bausparer als der eine Vertragspartner verpflichtet sich, monatlich eine bestimmte Summe solange zu leisten, bis er zur Zuteilung gelangt. Die Bausparkasse übernimmt als der andere Vertragspartner die Verpflichtung, dem Bausparer nach einer nicht genau bestimmbaren Zeit — höchstens aber nach Ansparung der Vertragssumme — die Bausparvertragssumme auszubezahlen. Im allgemeinen wird es so sein, daß der Bausparer nicht die volle Vertragssumme anzusparen hat, er erhält von seiner Kasse schon vorher die Differenz zwischen Vertragssumme und eigenem Sparguthaben als Darlehen ausbezahlt.

Es handelt sich also bei den Bausparverträgen um 2 Verträge:

1. um einen Vertrag, der den Bausparer zum Sparen verpflichtet und
2. um einen Vertrag, der die Bausparkasse — nachdem der Bausparer seine vertragliche Leistung erfüllt hat — zur Auszahlung des Baudarlehens verpflichtet.

Das Wort Bausparvertrag, das am häufigsten in der Praxis sich eingebürgert hat, kennzeichnet im Grunde genommen nicht den Vertrag; denn die Bausparkassen bauen nicht selbst, sondern stellen lediglich die Mittel zum Bauen in Form von Tilgungsdarlehen zur Verfügung. Zwecksparvertrag wäre besser, denn die Darlehen dienen auch zum Kauf von Grundstücken und zur Entschuldung und Ablösung teurer Hypotheken auf schon bestehende Bauten.

4. Begriffsdefinition der Bausparkasse.

Im Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen (VAG) vom 20. 3. 31, das für die Bausparkassen am 1. 10. 31 in Kraft getreten ist, wird im § 112 die Bausparkasse wie folgt definiert: [1])

„Privatunternehmungen, bei denen durch die Leistungen mehrer Sparer ein Vermögen aufgebracht werden soll, woraus die einzelnen Sparer Darlehen für die Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen oder zu Siedlungen oder zu Ablösung hierzu eingegangener Verpflichtungen erhalten (Bausparkassen), unterliegen der Aufsicht."

---

1) VAG § 112, 1 Satz 1.

Diese Begriffsbestimmung lehnt sich eng an die der englischen vom 30. 7. 1874 & Section 13 Building Societies Act an. Die deutsche Uebersetzung der englischen Fassung lautet:

„Ein beliebige Anzahl Personen kann eine Bausparkasse auf Zeit oder für die Dauer bilden mit dem Zwecke, durch Einzahlungen der Mitglieder ein Kapital oder einen Fonds anzusammeln, um den Mitgliedern gegen Verpfändung von Grundbesitz, bestehend in freiem Grundeigentum Lehnbesitz oder Pachtung, Darlehen zu gewähren. Eine solche Kasse soll zur Erfüllung ihres Geschäftszweckes Land besitzen können, sowie Kapital aufnehmen dürfen durch Ausgabe von Anleihen in einfachen Beträgen, die entweder sofort voll oder in Raten oder auf andere Art zahlbar sind. Die Kasse kann diese Anteile mit oder ohne Zuschreibung von Zinsen zurückzahlen, wenn das Geld nicht mehr gebraucht wird. Grundbesitz, welcher durch Zwangsversteigerung oder aus anderen Gründen des Hypothekenrechts in den Besitz der Bausparkasse übergegangen ist, soll so schnell wie dies unter den obwaltenden Umständen möglich ist, verkauft oder in Geld umgewandelt werden."

Die Auffassungen über die wesentlichsten Merkmale der Bausparkassen sind nicht einheitlich, sodaß auch die Definitionen über das Wesen der Bausparkassen von Autoritäten auf dem Gebiete des Bausparwesens je nach besonderer Wertlegung auf einzelne Wesensmerkmale auseinandergehen.

Hoffmann, vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband Berlin, definiert wie folgt: [2])

„Bausparkassen sind Spezialkreditinstitute zur Finanzierung des Wohnungsbaues, die ihre Betriebsmittel sich auf Grund einer Sparverpflichtung der Bausparer beschaffen und sie nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel dem gleichen Mitgliederkreis zuführen."

Die Definition Rundfuß lautet: [3])

„Bei dem Kollektivsystem handelt es sich darum, weniger kapitalkräftige Bausparer, die aus ihrem Einkommen regelmäßig nur beschränkte Ueberschüsse erzielen können, zu einer Kassengemeinschaft zusammenzuschließen mit der Verpflichtung, bestimmte laufende Einzahlungen zu leisten, wobei die vielen kleinen Einzahlungen die erforderlichen Beiträge ergeben, um daraus jährlich einen Teil der Bausparer und nach einer gewissen Anzahl von Jahren sämtliche Sparer mit Baudarlehen zu befriedigen."

---

2) Bausparkassen-Jahrbuch für 1930 von Dr. A. Reitz, Stuttgart 1930.

3) Zeitschrift „Bankwissenschaft" Heft 10/11 vom 5. 9. 1929.

Bellmann, Vorstand der größten englischen Bausparkasse, der Halifax Building Society, gibt nachstehende Definition:[4])

„Eine Bauspargesellschaft ist eine Vereinigung von Einlegern und Borgern, die unter Regierungskontrolle steht, um die Ideale der Sparsamkeit und des Eigenheimbesitzes zu fördern."

In einem Artikel „Bausparkassen unter Versicherungsaufsicht"[5]) sagt Bernard: „Nach dieser Definition [6]) des Begriffes Bausparkasse ist also wesentlich, daß mehrere Sparer zusammengeschlossen werden, um ein Kapital aufzubringen, das dann alsbald wieder nutzbar gemacht wird, um den einzelnen Sparern ein Darlehen zu einem bestimmten Zweck zu geben.

Von vornherein scheidet demnach der Einzelsparvertrag aus; eine Sparkasse, die mit einem Sparer — wie dies nicht selten geschieht — einen Vertrag abschließt, nach dem der Sparer sich verpflichtet, laufend Sparbeträge an die Sparkasse abzuführen, während die Sparkasse verspricht, dem Sparer zu gegebener Zeit das, was ihm noch an Bargeld fehlt, in Form eines Darlehens zur Verfügung zu stellen, ist also dann auch keine Bausparkasse im Sinne des Entwurfs, [7]) wenn die Sparkasse mit einer größeren Zahl solcher Einzelsparer Verträge des angedeuteten Inhalts eingehen sollte.

Zu einer Bausparkasse wird die Sparkasse erst, wenn die verschiedenen Einzelsparer eine Kassengemeinschaft bilden, die von ihnen abgeführten Sparbeträge also bestimmungsgemäß gleichsam in einen gemeinschaftlichen Spartopf gelangen, aus dem die Teilhaber der Gemeinschaft und nur diese Darlehen für Bau- und Siedlungszwecke erhalten.

Die Definition des Entwurfs gibt für sich allein noch keinen erschöpfenden Aufschluß über das Wesen der Bausparkasse, da sie lediglich die Gewährung von Darlehen an die Sparer als erforderlich bezeichnet. Es versteht sich von selbst, daß von einer Bausparkasse, also einer Sparkasse nicht gesprochen werden könnte, wenn die Sparer nur Darlehen nicht aber auch ihre eigenen Sparbeträge ausbezahlt erhielten. Bausparkassen sind daher in Wirklichkeit Kreditinstitute, die einmal Sparbeträge entgegennehmen und unter bestimmten Voraussetzungen wieder zurückzahlen und die ferner — neben dem

[4]) Bausparkassen-Jahrbuch für 1930 von Dr. A. Reiß, Stuttgart 1930.

[5]) Bernard „Bausparkassen unter Versicherungsaufsicht" Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft, 30. Bd., S. 355.

[6]) § 112 VAG.

[7]) Entwurf eines Gesetzes über Depot- und Depositengeschäfte (in der Fassung vom 28 April 1930.)

Sparbetrag — ein Darlehen gewähren; beide Beträge zusammen bilden das Baugeld, das ein Bausparer benötigt."

Ich möchte auf Grund der bisherigen Ausführungen die Bausparkassen wie folgt definieren: Bausparkassen sind Unternehmungen auf gemeinnütziger oder erwerbswirtschaftlicher Grundlage, welche durch Abschluß von Bausparverträgen durch Leistungen vieler Bausparer ein Vermögen aufbringen, aus dem die einzelnen Sparer Darlehen zum Zwecke des Erwerbs, der Entschuldung oder des Neubaues von Eigenheimen erhalten.

II. Die Bausparkasse als Unternehmung.

1. Unternehmungsformen.

Die Rechtsform, welche die Bausparkassen ursprünglich wählten, waren die Genossenschaft, die Gesellschaft m. b. H., der Verein und auch vereinzelt die offene Handelsgesellschaft und die Kommanditgesellschaft.

Die Form der Genossenschaft schien die geeignete Rechtsform, weil der Einzelne zur Mitverantwortlichkeit herangezogen werden konnte. Durch das Mitbestimmungsrecht bei der Generalversammlung und in den Organen, sei es als Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitglied, war dem Genossen die Möglichkeit geboten, aktiv an dem Aufbau und Ausbau einer Bausparkasse mitzuarbeiten.

Mit der räumlichen Ausdehnung des Geschäftsbereiches solcher genossenschaftlichen Bausparkassen stellten sich Unzuträglichkeiten heraus, die in der genossenschaftlichen Struktur begründet lagen, da kaum noch eine Gewähr für eine ordnungsgemäße genossenschaftliche Selbstverwaltung gegeben war.

Der Gesetzgeber hat deshalb im § 114 des VAG. bestimmt, daß der Geschäftsbetrieb nur in der Form von Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung erlaubt ist.

In Zukunft sind also Bausparkassen als Einzelkaufmann, offene Handelsgesellschaft, Verein, Genossenschaft, Kommanditgesellschaft von der Zulassung ausgeschlossen. Die amtliche Begründung zum Gesetzentwurf (Drucksache 848 30 des Reichstags) bemerkt zu § 114: „Die Beschränkung der zuzulassenden Rechtsformen auf Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, beruht auf der Erwägung, daß die Geschäftsführung einer Bausparkasse nach Aufbau und Tätigkeit so durchsichtig und nachprüfbar wie möglich gestaltet werden muß, eine solche Gestaltung aber nur bei den Gesellschaftsformen der bezeichneten Art gewährleistet erscheint. Allerdings bedeutet die vorgeschla-

gene Bestimmung einen nicht unerheblichen Eingriff in die Tätigkeit von Bausparkassen, die gegenwärtig in Form der eingetragenen Genossenschaft betrieben werden. Die Rechtsform einer Genossenschaft erscheint jedoch für den Betrieb einer Bausparkasse ungeeignet. Bausparkassen werden in der Regel darauf bedacht sein müssen, den Kreis der Bausparer nach Möglichkeit zu erweitern und den Geschäftsbetrieb räumlich auszudehnen. Hier muß sich aber in kurzer Zeit ein Mißverhältnis zwischen dem Ausmaß der Verantwortung und der Möglichkeit den übernommenen Verpflichtungen nachzukommen, einstellen. Genossenschaften, die vielleicht über eine Zahl von Zehntausenden von Mitgliedern verfügen, die über das Reich zerstreut sind, können kaum eine Gewähr für eine ordnungsgemäße genossenschaftliche Selbstverwaltung bieten, wie auch eine wirksame Aufsicht und Einwirkung der Vertreterversammlung fehlt. Es kommt hinzu, daß die Rechtsverhältnisse einer Bausparkasse zeitlich auf mehrere Jahrzehnte abgestellt sind, was bei der einer Genossenschaft eigentümlichen Doppeleigenschaft der Genossen — Mitglieder einerseits, Kunde andererseits — leicht zu Unzuträglichkeiten und Gefahren für die Bausparkassen und die Bausparer führen kann..."

Die Härten, die sich für die Bausparkassen ergeben, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in einer künftig nicht mehr zulässigen Rechtsform betrieben werden, sind dadurch gemildert worden, daß sie ihre Geschäfte zunächst weiter betreiben können, die Aufsichtsbehörde allerdings eine Umbildung in eine zugelassene Rechtsform vorschreiben kann.

Die zugelassenen Rechtsformen gewährleisten leichter die Kontrolle durch die gesetzlichen Vorschriften und die Oeffentlichkeit, da für diese Gesellschaften genaue Vorschriften über Mindestkapital, Reservebildung, Bilanzveröffentlichung, Pflichtrevision usw. bestehen.

2. Private und öffentliche Bausparkassen.

Die dem VAG unterstellten Bausparkassen müssen Privatunternehmungen sein. Privat ist hier als Gegensatz zu öffentlich-rechtlich aufzufassen. Oeffentlich-rechtlich sind die Bausparkassen, die von den Sparkassen und Giroverbänden gegründet wurden.

Das VAG schreibt vor, daß durch die Sparer ein Vermögen aufgebracht werden soll. Ob es sich um Sach- oder Geldvermögen handelt, darüber ist im Gesetz nichts gesagt.

Das Gesetz (VAG, § 112, Satz 1) schreibt ferner vor, daß die Darlehen zur Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen oder Siedlungen ausgegeben werden, also zu einem ganz bestimmten Zweck.

Das kollektive Moment ergibt sich aus „mehrere Sparer“ (§ 112 VAG).

Für die öffentlichen Bausparkassen ist kein Gesellschaftskapital vorgeschrieben, trotzdem besitzen die meisten öffentlichen Bausparkassen doch ein Eigenkapital. Die Kapitalhöhe schwankt zwischen RM 100 000.— und 1 000 000.—. Dazu kommen noch die Reserven, die im Laufe der Entwicklung gebildet werden. Das wesentliche Merkmal der öffentlichen Bausparkasse ist, daß die Giroverbände bezw. Sparkassenverbände als Garanten fungieren. Wenn auch diese Sparkassen öffentlich-rechtlichen Charakter haben und demnach einen gewissen Vorteil den privaten Bausparkassen gegenüber besitzen (Sicherheitsmoment), so haben sie doch als solche keine Monopolrechte, sondern stehen mit den privaten Bausparkassen in freier Konkurrenz.

Im Gegensatz zu den privaten Bausparkassen unterliegen die öffentlichen Bausparkassen nicht dem VAG. Allerdings ist in § 151 VAG auf die öffentlichen Bausparkassen Bezug genommen. § 151 VAG Abs. 1 besagt:

„Oeffentliche Versicherungsanstalten, die auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften errichtet sind, unterliegen zwar nicht diesem Gesetz, haben aber dem Reichsaufsichtsamt bestimmte Zählnachweise über ihren Geschäftsbetrieb einzureichen. Näheres ordnet die Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrates an.

Abs. 1 gilt auch für die öffentlich rechtlichen Bausparkassen.“

Eine öffentliche Bausparkasse ist dadurch gekennzeichnet, daß sie „behördlich oder von einem einer Behörde gleichstehenden mittelbaren oder unmittelbaren staatlichen Organ (als welches auch eine Gemeinde oder eine Kirchenbehörde zu gelten hat) geleitet und derart in die öffentlichen Einrichtungen des Staates eingegliedert ist, daß sie als dessen Bestandteil erscheint. (Vergl. Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen Bd. 40, S. 297, Bd. 41, S. 321.) So wird der öffentl. rechtl. Charakter deutlich, wenn eine Bausparkasse den Charakter einer Körperschaft oder eines Vereins des öffentlichen Rechts hat.“ [8])

III. Die Bausparkasse als Bankbetrieb besonderer Art.

In ihrer Grundstruktur unterscheiden sich die Bausparkassen wesentlich von den übrigen Geld- und Kreditinstituten. Sie arbeiten in der Hauptsache ohne fremde Mittel und verteilen nur solche Gelder,

---

8) Waldheim „Das Bausparen“. Ein Handbuch für Bausparer und Bausparkassen, Berlin 1931, Seite 179.

die von den Bausparern selbst aufgebracht worden sind. Infolgedessen ist ein Eigenkapital nicht unbedingt erforderlich. Das hatte in den Jahren vor Inkrafttreten des Versicherungsaufsichtsgesetzes zur Folge, daß eine Menge von Bausparkassen gegründet wurden. Dieser Zustand wurde durch die gesetzlichen Bestimmungen des VAG insofern beseitigt, als Bausparkassen nur noch in bestimmten Rechtsformen zum Geschäftsbetrieb zugelassen sind, die ein Mindestkapital nachzuweisen haben. Allerdings steht dieses Eigenkapital in den weitaus meisten Fällen in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Hypothekenbestand. (Siehe Tabelle Seite 22.) Bei den andern Kreditinstituten dagegen war von jeher ein entsprechendes Eigenkapital nachzuweisen, das zur Sicherung einer etwa eintretenden Erfüllungspflicht ihren Kunden gegenüber dient. Am deutlichsten lassen sich die Unterschiede zwischen Bausparkassen und den übrigen Geld- und Kreditinstituten durch Vergleiche veranschaulichen.

1. Vergleich mit Pfandbriefbanken.

Pfandbriefbanken und Bausparkassen weisen in ihrer Grundstruktur gewisse Aehnlichkeiten auf; beide betreiben das Hypothekengeschäft, doch bestehen in Bezug auf die Aufbringung der Mittel wesentliche Unterschiede. Die Pfandbriefbanken verschaffen sich ihre Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen. Es besteht hierbei kein Zusammenhang der beiden Kundenkreise, der Pfandbriefgläubiger und der Hypothekenschuldner. Der Kauf von Pfandbriefen bedeutet für den Pfandbriefgläubiger lediglich eine Geldanlage. Der Hypothekenschuldner ist bei Darlehensaufnahme vollkommen vom guten Willen des betreffenden Instituts abhängig. Bei den Bausparkassen dagegen sind die beiden Kundenkreise miteinander verbunden. Der Bausparer hat — sofern er seinen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen ist — gegenüber seiner Kasse einen Rechtsanspruch auf ein Darlehen. Es bestehen also bei den Bausparkassen zwischen dem Aktiv- und Passivgeschäft Beziehungen, die bei den Pfandbriefbanken fehlen. Auch hinsichtlich der Beleihung der Objekte bestehen Unterschiede. Die Bausparkassen beleihen in der Hauptsache Eigenheime, also kleinere und mittlere Objekte bis zu einem Werte von RM 50 000.—, die Hypothekenbanken dagegen nur größere Objekte. Auch die Beleihungshöhe weist erhebliche Unterschiede auf. Während die Pfandbriefbanken in ihrer Beleihung bis zu 40 % gehen, beleihen die Bausparkassen bis zu 80 % des Wertes.

Neben den Pfandbriefbanken betreiben die Stadt- und Landschaften ebenfalls das Realkreditgeschäft.

Die Stadtschaften sind Vereinigungen von Eigentümern bebauter bezw. in Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten, die zu dem Zwecke gebildet wurden, ihren Mitgliedern Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen zu gewähren, die durch Hypotheken oder Grundschulden gesichert werden. Die Landschaften sind Kreditvereinigungen, die aus dem landwirtschaftlichen Kreditbedürfnis heraus entstanden sind. Die Beschaffung der Kredite erfolgt durch Ausgabe von Pfandbriefen, die ursprünglich auf ein ganz bestimmtes Gut ausgestellt wurden, heute aber auf die Landschaft ausgestellt werden. Die Kreditgewährung geschieht meist nicht in Form von barem Geld, sondern derart, daß man den Kreditsuchenden Pfandbriefe zwecks Weiterveräußerung überläßt. Beide Kreditinstitutionen haben öffentlich rechtlichen Charakter. Ihr Geschäftsbereich erstreckt sich auf eine ganz bestimmte Besitz- bezw. Berufsgruppe. Mit den Bausparkassen haben sie keine Berührungspunkte, da sowohl die Aufbringung als auch die Verteilung der Mittel auf ganz andere Art durchgeführt wird.

2. Vergleich mit der Versicherung.

Es sei darauf hingewiesen, daß Bausparkasse und Versicherung sowohl in ihrem Geschäftszweck als auch im Aufbau und Betrieb gewisse Aehnlichkeiten aufweisen. Von dieser Voraussetzung ist auch der Gesetzgeber ausgegangen, indem er die Bausparkassen der Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung unterstellte. Es liegt daher nahe, einen Vergleich mit den Versicherungsunternehmungen anzustellen.

Bei den Versicherungsunternehmungen spielt das Moment des Zufalls eine wesentliche Rolle. Zufällig ist der Eintritt eines Versicherungsfalles, ebenso zufällig der Zeitpunkt des Eintritts eines Versicherungsfalles. Aus dieser Tatsache heraus baut sich das Versicherungswesen auf der Wahrscheinlichkeit und dem Gesetz der großen Zahl auf.

Da bei der Bausparkasse der Zufall kaum oder nur teilweise hinsichtlich des Zeitpunktes der Darlehenszuteilung (vom Bausparer aus gesehen) zu berücksichtigen ist, scheidet die Wahrscheinlichkeitsrechnung bei den Bausparkassen aus. Insbesondere bei Bausparkassen mit geschlossenem Sparerkreis kann mit festen Zahlen gerechnet werden.

Bei den Bausparkassen erhalten die Sparer nach der Zuteilung

einen Anspruch auf die Bausparvertragssumme, die sich aus dem Sparkapital und einem Kredit der Bausparkasse zusammensetzt. Während der Versicherungsnehmer seine erhaltene Versicherungssumme im allgemeinen nach Belieben verwenden kann, muß der Bausparer laut Bausparvertrag seine Bausparvertragssumme zum Bau eines Eigenheimes oder zur Entschuldung usw. verwenden. Außerdem muß er das gewährte Darlehen sichern (Hypothekeneintragung zu Gunsten der Bausparkassen) und nach einem bestimmten Plan verzinsen und tilgen.

Block, einer der besten Kenner des Bausparwesens, unterscheidet zwischen Bausparkassen und Versicherungen folgendermaßen: „Bei einer Versicherung ist der Eintritt eines Notfalles unbestimmt, dagegen die Leistung einer Versicherungsanstalt etwas Bestimmtes. Im deutschen Bausparkassenwesen ist der Notfall (das Bedürfnis nach einem Darlehen zum Eigenheimerwerb) immer da, ist also etwas zeitlich Bestimmtes; der Zeitpunkt der Leistung, der Erfüllung, ist dagegen etwas Unbestimmtes.“ [9])

Die Verquickung der Gesetze über Versicherungsunternehmungen und Bausparkassen im VAG hat für den Bausparer den Nachteil, daß er gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 6 2 % Versicherungssteuer zu zahlen hat, also für seine Spartätigkeit noch belastet wird.

3. Vergleich mit der Sparkasse.

Mit den Sparkassen sind schon mehr Berührungspunkte vorhanden. Die Sparkassen sind ebenso wie die Bausparkassen Sammelbecken kleiner und kleinster Sparbeträge, ohne daß aber der Sparer bei der Sparkasse an Vorschriften über die Verwendung seiner Spargelder gebunden ist. Auch haben die Sparkassen selbst im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Verwendung der Einlagegelder freie Hand.

Bei den deutschen Bausparkassen sind die Bausparer grundsätzlich Interessenten für ein Baudarlehen; allerdings ist in letzter Zeit bei manchen Bausparkassen insofern eine Aenderung eingetreten, als auch sie Gelder annehmen, die von dem Sparer nach Ablauf einer gewissen Zeit frei verwendet werden können. [10])

Die Darlehenssucher stehen zur Bausparkasse entweder in einem Mitglieds- oder Vertragsverhältnis und unterwerfen sich einer Sparverpflichtung (Moment des Zwangs). Die Bausparer sind also eines-

[9]) Block, Bausparen in England, Amerika und Deutschland, Berlin 1931, S. 375.
[10]) G d F Vermögensbuch (Sparbuch).

teils Darlehensnehmer, andernteils Darlehensgeber. Sie können über ihr Sparguthaben nicht nach eigenem Gutdünken verfügen, sondern sind an die gegebenen Vertragsbedingungen gebunden; auch die Darlehenshergabe erfolgt in ganz bestimmter Form und zwar als Tilgungshypothek.

Man hat im Vergleich zu den gewöhnlichen Sparkassen als wesentliches Moment oft das kollektive Sparen zum Unterschied vom individuellen Sparen genannt. Im Grunde genommen sind die Sparer bei den Banken und Sparkassen auch Kollektivsparer, nur ist die gegenseitige Abhängigkeit der Bausparer bei den Bausparkassen größer. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Instituten liegt im Zwang zum Sparen und in der Art der Verfügungsgewalt über die ersparten Mittel.

Die englischen Bausparkassen üben zu gleicher Zeit die Funktionen als Sparkasse, Hypothekenbank und Bausparkasse aus. Die deutschen Bausparkassen haben nur den ihnen gesetzlich begrenzten Wirkungskreis. Der Sparer der deutschen Bausparkasse ist auch Darlehensanwärter. Der englische Sparer ist freier Kapitalsparer, der die Bausparkasse als reines Sparinstitut benutzt. Es besteht für ihn ebenso wenig ein Zwang zum Sparen als ein Recht auf ein Baudarlehen.

4. Vergleich mit der Lotterie.

Die Tatsache, daß eine Reihe von Bausparkassen (z. B. die öffentlichen Bausparkassen) die Darlehenszuteilung durch das Los erfolgen läßt, hat dazu geführt, daß man die Bausparkassen als „Bausparlotterien" bezeichnet. Das Wesen der Bausparkassenlotterie soll darin bestehen, daß die Bausparer nicht wissen, wann sie ihr Darlehen erhalten. Diejenigen, die das Darlehen früh erhalten, sind die Gewinner in der Bausparlotterie, diejenigen aber, die später an die Reihe kommen, sind die Verlierer. Es wird argumentiert, daß das Wesen einer Lotterie nicht darin besteht, daß der ganze Einsatz verloren geht, sondern darin, daß die Chancen des Gewinnes und Verlustes unbestimmt bleiben. Das Risiko des Zinsverlustes in der Wartezeit und die Unmöglichkeit der vorzeitigen Abhebung der Spargelder bilden den Einsatz in der Bausparlotterie. Ein gewisser Lotteriecharakter bleibt insofern gewahrt, als jeder Bausparer hofft, möglichst bald ausgelost zu werden. Tatsache ist auch, daß wohl viele Bausparer einer Kasse nicht beigetreten wären, wenn sie von vornherein gewußt hätten, daß sie vielleicht mit Wartezeiten bis zu 20 Jahren rechnen müßten. Trotz dieser Argumentationen kann ich mich dieser Ansicht, daß es sich bei den Bausparkassen um Lotterien han-

delt, nicht anschließen. Das Wesen einer Lotterie besteht doch darin, daß durch Beteiligung an einem Glücksspiel durch Ziehung von Losen auf Grund eines Gewinnplanes der Zufall über den Verlust des Einsatzes oder Erreichung eines Gewinnes entscheidet. Verlierer und Gewinner im Sinne einer Lotterie gibt es bei den Bausparkassen nicht. Ein Risiko, das im Zinsverlust und in der langen Wartezeit liegt, kann nicht als Lotterieeinsatz betrachtet werden. Bei der Lotterie kann Verlust des Einsatzes eintreten, bei der Bausparkasse nicht. Das Los entscheidet lediglich über den Zeitpunkt der Baugeldzuteilung. Daß es Gewinner und Verlierer bezw. Bevorteilte und Benachteilte bei der Auslosung gibt und daß die Verluste sehr erheblich werden können, wird in einem späteren Abschnitt noch gezeigt.

5. Vergleich mit der Baugenossenschaft.

Es wäre noch ein Vergleich zwischen Baugenossenschaft und Bausparkasse zu ziehen. Die Baugenossenschaften bauen selbst Häuser, um sie ihren Mitgliedern zu vermieten oder durch Kaufanwartschaftsverträge in das Eigentum der Mitglieder zu überführen. Die Bausparkassen bauen dagegen selbst nicht, sondern stellen lediglich die Mittel in Form von Tilgungsdarlehen zur Verfügung.

B. Der Betrieb der Bausparkassen.

I. Die Aufbringung der Mittel.

1. Das Eigenkapital.

Die Bausparkassen haben die für ihre Gesellschaftsform vorgeschriebenen gesetzlichen Erfordernisse zu erfüllen. Eine A. G. hat den Nachweis eines bestimmten Aktienkapitals, eine G. m. b. H. eines Stammkapitals, eine Genossenschaft, falls deren Weiterbestehen genehmigt ist, ein aus den Anteilen zusammengesetztes Genossenschaftskapital mit der festgesetzten Haftsumme der einzelnen Genossen zu erbringen.

Das VAG enthält keinerlei Vorschriften über die Höhe des Eigenkapitals bei den einzelnen Unternehmungen. Lediglich in der Begründung[11]) zu § 115 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, daß der Nachweis der Erfüllbarkeit der sich aus den Bausparverträgen ergebenen Verpflichtungen nur dann als erbracht angesehen werden könne, wenn die geldliche Ausrüstung der Bausparkasse, besonders bei Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien ein

[11]) Amtliche Begründung (A Bg) zum Gesetzentwurf (Drucksache 848/30 des Reichstags.)

Grundkapital, bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ein Gesellschaftskapital in ausreichender Höhe gesichert ist.

Außer den gesetzlichen Vorschriften über das Eigenkapital vorgenannter Unternehmungsformen macht § 116 Abs. 2 Nr. 6 Sondervorschriften über Rücklagen. Da die gesetzlich genehmigten Unternehmungsformen an und für sich schon zur Reservebildung verpflichtet sind, kann es sich hierbei nur um Bildung besonderer Reserven handeln. Das Eigenkapital würde sich demnach zusammensetzen aus dem Stamm- bezw. Grundkapital, den gesetzlichen und den Spezialreserven. Kapital und Reserven haben bei den Bausparkassen lediglich eine Garantiefunktion, sie haben nicht den Zweck, den Betrieb in Gang zu setzen und zu unterhalten.

Eine gesetzliche Vorschrift, in welchem Verhältnisse das Eigenkapital (als Garantiefaktor) zum Hypothekenbestand stehen soll, besteht nicht. Betrachtet man die Bilanzen der Bausparkassen, so muß man feststellen, daß das Verhältnis des Gesellschaftskapitals zum zum Hypothekenbestand bei den einzelnen Bausparkassen stark differiert.[12])

Name der Firma	Vertragsbestand in RM 1000.—	Tilgungshypotheken in RM 1000.—
I. Beamtenbausparkasse Berlin G. m. b. H.	29 594	5 369
II. Deutsche Baugemeinschaft A. G. Leipzig	124 391	9 182
III. Deutsche Bau- u. Siedlungsgemeinschaft e. G. m. b. H. Darmstadt	257 000	30 603
IV. Deutschland Bauspar-AG. für Stadt und Land Berlin	38 019	4 221
V. Gemeinschaft der Freunde, G.m.b.H. Ludwigsburg	675 837	80 131
VI. Neue deutsche Kreditanstalt e.G.m.b.H. des Eigenheimbundes Niedersachsen e. V. Hannover	222 600	23 389

[12]) Siehe Tabelle auf Seite 22.

	Gesellschaftskapital in RM 1 000.—	Rücklagen insgesamt in RM 1 000.—	Verh. der Rücklagen z. Gesellschaftskapital %	Verh. des Eigenkapitals z. d. Tilgungshypotheken
I.	20	625	3,125.00	12,01
II.	115	309	268.70	4,62
III.	779	82	10.53	2,81
IV.	1000	339	33.90	31,72
V.	110	5312	4,829.08	6,75
VI.	225	1855	824.44	8,89

Im Interesse der Sicherheit der Spareinlagen der Bausparer wäre zu erwägen, ob es nicht angebracht wäre, gesetzlich ein bestimmtes Verhältnis von Eigenkapital und Hypothekenbestand festzusetzen.

2. Das Sparerkapital.

Die Mittel, derer die Bausparkassen zur Durchführung ihrer wirtschaftlichen Aufgaben bedürfen, werden von den Sparern aufgebracht. Auf Grund des Bausparvertrages verpflichtet sich der Bausparer, monatlich eine tarifmäßig festgesetzte Summe seiner Bausparkasse als Spareinlage zu bringen. Dadurch können anderen Bausparern Mittel zur Finanzierung ihres Bauvorhabens gegeben werden.

Die deutschen Bausparkassen verlangen von ihren Sparern vor der Zuteilung eine Mindestleistung, die zwischen 10 und 30 % der Bausparvertragssumme schwankt.[13]) Diese Mindesteinlage bedeutet für die Bausparkasse eine gewisse Sicherung des Baudarlehens.

Die Bausparkassen verfügen meist über zwei bis drei Tarife, nach denen der Bausparer seinen Bausparvertrag abschließen kann. Die Tarife beziehen sich auf die Länge der Wartezeit bezw. Tilgungsdauer.[14])

Die Verwendung mehrerer Tarife hat den Vorteil, daß den verschiedenen Einkommensverhältnissen Rechnung getragen und somit weite Kreise des Volkes dem Bauspargedanken gewonnen werden können.

---

[13]) siehe Prospekte der verschiedenen privaten Bausparkassen.

[14]) z. B. die Reichsdeutsche Bausparkasse A.-G. Köln hat 2 Tarife A u. B. A erfordert eine Mindestsparleistung von monatlich 1,5 ‰ und einen Tilgungsbeitrag von 4 ‰ des gewünschten Darlehens. B sieht eine monatliche Sparleistung von 4 ‰ und eine Tilgungsrate von 8 ‰ vor.

Die Sparleistung vor Zuteilung des Baudarlehens muß so groß sein, daß sie zusammen mit der noch vorhandenen Belastung durch die Altwohnung von dem Bausparer gut getragen werden kann. Das hat bei geringen Sparleistungen zur Folge, daß die Wartezeiten bis zur Zuteilung des Baudarlehens stark in die Länge gezogen werden.

Nach der Zuteilung des Tilgungsdarlehens setzen sich die Pflichtleistungen aus Zinsen für das gewährte Darlehen, der Tilgungsquote, den meist gleichbleibenden Verwaltungsunkosten und bei Lebensversicherungsschutz aus einem Prämienzuschlag zusammen. Der Bausparer muß nach Zuteilung seines Darlehens in der Lage sein, seinen Tilgungsverpflichtungen nachzukommen. Zu hohe Abzahlungen würden die Sicherheit der Bausparkasse gefährden, da deren hohe Belastung für viele Bausparer auf die Dauer nicht tragbar wäre; andererseits würden zu geringe Tilgungsquoten die Zuteilungsaussichten der wartenden Bausparer in endlose Ferne rücken. Solange den deutschen Bausparkassen nur die Mittel der eigenen Bausparer zur Verfügung stehen, können diese keine anderen als Tilgungsdarlehen ausgeben. Die den Bausparkassen zufließenden Tilgungsquoten sind für eine weitere Zuteilung an die wartenden Bausparer notwendig. Je höher die Tilgungsquoten bemessen sind, desto rascher werden die wartenden Bausparer zu ihrem Darlehen gelangen.

Tilgungsdauer und Tilgungsquote sind sowohl für die Bausparkasse als auch für die Darlehensnehmer wichtig. Für die Bauspartasse deshalb, weil sie möglichst rasch wieder über die ausgeliehenen Mittel verfügen will zwecks Zuteilung an weitere Bausparer, für den Darlehensnehmer wegen der Belastung, die sich für ihn ergibt. Je höher der Darlehenszinssatz, desto größer wird natürlich das Interesse des Darlehensnehmers an einer beschleunigten Tilgung sein.

Neben den Pflichtleistungen nehmen die meisten deutschen Bausparkassen Sonderleistungen entgegen (Mehrleistungen[15])). Der Mehrleistende hat gegenüber dem Normalsparer den Vorzug, daß er früher zur Zuteilung gelangt. Andererseits bedeutet dies für den Normalsparer ein Zurücksinken in der Reihenfolge bei der Zuteilung und somit eine soziale Härte gegenüber den Minderbemittelten. Zwar kommen die Bausparkassen durch die Mehrleistungen in den Besitz größerer Barmittel als vorgesehen und können deshalb vermehrte Zuteilungen vornehmen, aber diese kommen in der Hauptsache den Mehrleistenden zugute.

---

15) z B. G. d. F., D. B. S.

a) Die Sparerkreisformen.

Die Zusammenfassung der Bausparer erfolgt in den Bausparkassen in der Hauptsache in 2 Hauptgruppen, im sog. offenen Sparerkreis und im geschlossenen Sparerkreis.

aa) Der offene Sparerkreis.

Beim offenen Sparerkreis fließen alle Sparbeträge in eine gemeinsame Kasse, deren Mittel an die Mitglieder nach dem Eintrittsdatum zugeteilt werden. Für die zuerst eingetretenen Mitglieder ergeben sich kurze Wartezeiten. Wollten die neueingetretenen Bausparer ebenso rasch zugeteilt werden, so müßte der Zugang in gewaltigem Umfange ansteigen. Bei Stagnation oder gar Rückgang der Mitgliederzahl würden die zur Verfügung stehenden Mittel für die noch wartenden Darlehenssucher geringer werden, sodaß die zuletzt Beigetretenen unter langen Wartezeiten zu leiden hätten. Dieses System ist also auf dem ständigen Mitgliederzuwachs aufgebaut. Man hat es deshalb auch als Schneeballsystem bezeichnet, jedoch mit Unrecht, da kein Sparer mehr erhält als er gibt. Eine Differenz zwischen Leistung und Gegenleistung ist nicht vorhanden. Zugänge und Zuteilungen gleichen sich in einem bestimmten Zeitpunkt aus. Zur Deckung der versprochenen Leistungen sind keine zusätzlichen Leistungen weiterer Mitglieder erforderlich, die ein Schneeballsystem charakterisieren.

Der Nachteil des offenen Sparerkreises besteht bei älteren Bausparkassen darin, daß infolge von Neugründungen anderer Kassen die Beitritte von Mitgliedern vermindert werden und dadurch die Zuteilung verzögert wird. Eine Berechnung der Wartezeiten ist deshalb bei dem offenen System nicht möglich, weil der voraussichtliche Zugang an Neumitgliedern und die Zahl der Austritte nicht vorausgesagt werden können. Grundsätzliche Bedenken können aber gegen das System des offenen Sparerkreises nicht geltend gemacht werden. Bausparkassen, die nach dem System des offenen Sparerkreises arbeiten, haben teilweise eine Trennung ihrer Sparer nach lokalen Gesichtspunkten vorgenommen. Die Einteilung erfolgt in Bezirks- oder Landesgruppen. Durch die Gruppenbildung will man der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Gebiete Rechnung tragen. Die in den einzelnen Gruppen ersparten Mittel kommen nur diesen zugute. Erfolgen bei den lokalen Untergruppen keine oder nur wenige Neuzugänge, so werden lange Wartezeiten die Folge sein. Besteht dagegen reger Mitgliederzugang, so haben die einzelnen Mitglieder Aussicht auf baldige Zuteilung, da sie von den Gruppen, die weniger Zugang haben, unabhängig sind.

Um diesen Mängeln einigermaßen zu begegnen, sind einzelne Bausparkassen dazu übergegangen, für die Bezirksgruppen sogenannte Leistungsziffern zu errechnen. Diese werden derart ermittelt, daß für den einzelnen Sparer das Produkt aus Spardauer und Sparleistung gebildet wird. Diese Produkte werden innerhalb der einzelnen Gruppen summiert und bilden die Leistungsziffer der entsprechenden Gruppe. Die der Gesamtbausparkasse zur Verfügung stehenden Mittel werden nun entsprechend den Leistungsziffern auf die einzelnen Gruppen verteilt. Dieses System ist insofern gegenüber dem der einfachen lokalen Gruppenbildung besser, als der Faktor Zeit gerade für die Gruppen, die weniger große Mitgliederzugänge haben, eine stärkere Auswirkung bei der Zuteilung ergibt.

bb) Der geschlossene Sparerkreis.

Im Gegensatz zum offenen Sparerkreis arbeiten viele Bausparkassen nach dem geschlossenen System oder dem geschlossenen Sparerkreis. Bei diesem werden die Bausparer von vornherein in Gruppen zusammengefaßt und zwar derart, daß alle innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Beigetretenen geschlossene Gruppen (nach Monaten oder Jahren) bilden. Die auf diese Weise zusammengefaßten Bausparer bilden innerhalb der Gesamtbausparkasse sozusagen kleine Bausparkassen. Die Mittel, die von den einzelnen Mitgliedern dieser Gruppe aufgebracht werden, dürfen nur in der jeweiligen Gruppe wieder Verwendung finden. Die geschlossenen Gruppen können auch noch nach anderen Gesichtspunkten gebildet werden.

Die schon erwähnten Jahresgruppen sind nach dem Datum des Eintritts der Mitglieder gebildet. Andererseits werden auch Leistungsgruppen gebildet, bei denen die Mitglieder zunächst in Zeitgruppen eingeteilt sind, wobei aber durch Mehrleistung jedem Mitglied ermöglicht wird, in eine andere ältere Gruppe aufzusteigen. Das Aufsteigen in eine höhere Gruppe hat aber nur dann einen Vorteil, wenn die Zuteilungsaussichten dadurch steigen.

Das System der Leistungsgruppen findet sich bei den öffentlichen Bausparkassen.

Im geschlossenen System sind die Mitglieder der einzelnen Gruppen von der Entwicklung der Bausparkasse unabhängig. Diese Gruppen werden deshalb auch nach dem Gesichtspunkt zusammengesetzt, daß in ihr nennenswerte Mittel zur Zuteilung auch tatsächlich aufgebracht werden können.

Ein Nachteil des geschlossenen Systems ist es, daß eine Anzahl Sparer unter Umständen bis zum Ende der Sparzeit warten muß,

nämlich, wenn der Zeitabschnitt derart klein bemessen ist, daß die gemeinsame Aufbringung der Mittel keine nennenswerte Summe ausmacht, während Sparer, die viel später eingetreten sind, in einer anderen leistungsfähigeren Gruppe eher zur Zuteilung gelangen.

Das System der geschlossenen Gruppen wurde der G. d. F. Wüstenrot im Jahre 1927 von der württembergischen Regierung aufgezwungen.

Beim offenen Sparerkreis haben die Mitglieder Interesse an möglichst regem Mitgliederzuwachs, da dadurch ihre Zuteilungsaussichten verstärkt und verbessert werden. Die Mitglieder werden also aus eigenem Interesse für ihre Bausparkasse werben.

Im geschlossenen Sparerkreis dagegen ist der Sparer an weiterem Zugang von Mitgliedern desinteressiert, da deren Sparträge einer fremden Gruppe zugute kommen. Genaue Wartezeiten können in beiden Systemen nicht angegeben werden.

Der Versicherungsmathematiker Beckerath [16]) hat Formeln aufgestellt, mit deren Hilfe die durchschnittliche Wartezeit und die in den einzelnen Jahren zur Verfügung stehenden Mittel berechnet werden können. Die Formeln sind vom System des geschlossenen Sparerkreises abgeleitet und werden auf den offenen Sparerkreis angewandt. Nicht berücksichtigt ist dabei das Ausscheiden von Bausparern.

Alle Systeme und Tarife müssen die Zuteilung von Darlehen sowohl bei Mitgliederzuwachs als auch bei Rückgang der Mitgliederzahl und bei Stagnation ermöglichen.

Die Zuteilung ist von folgenden Faktoren abhängig:*

1. von der jeweiligen Zahl der Sparer,
2. von der jeweiligen Zahl der Rückzahler (Tilgungen),
3. von den zur Verfügung stehenden Sparbeträgen,
4. von den zur Verfügung stehenden Tilgungsbeträgen,
5. von den Verwaltungskostenbeiträgen, Eintrittsgeldern und (evtl.) Gewinnanteilen,
6. von dem Zinsgewinn,
7. von den Restbeträgen (Spitzenbeträgen) aus früheren Zuteilungen,
8. von den Verwaltungskosten,
9. von den Rückzahlungen von gekündigten und fälligen Sparbeträgen.

---

[16]) Blätter für Versicherungsmathematik, Jahrgang 1929, Heft 6, Seite 280.

*) Bouffier „Die Grundlagen des Deutschen und Oesterreichischen Bausparwesens". S. 34/35.

Zur Zuteilung stehen zur Verfügung:

Sparbeträge – Rückzahlungsbeträge – Verwaltungskostenbeiträge – Eintrittsgelder – Zinsen – evtl. Gewinnanteile ; Spitzenbeträge. Davon sind die tatsächlichen Verwaltungsunkosten und Rückzahlungen von fälligen Sparbeträgen in Abzug zu bringen.

3. Das Marktkapital.

§ 116 Abs. 2 Nr. 7 des VAG gestattet die Aufnahme von fremden Mitteln zur beschleunigten Durchführung bezw. Zuteilung von Baudarlehen.

Im Falle der beabsichtigten Aufnahme fremder Mittel muß dies in den Geschäftsplan aufgenommen werden, um der Aufsichtsbehörde eine Prüfung zu ermöglichen, ob nicht dadurch die Belange der Bausparer gefährdet und ob durch die Annahme von Depositen von Nichtbausparern die Interessen dieser Einleger gewahrt sind.

Sehr wesentlich ist bei dieser Hereinnahme von Fremdgeld die Kündigungsfrist für diese Einlagen, da der Einleger neben dem Sicherheitsmoment im allgemeinen Interesse an einer möglichst kurzen Kündigungsfrist hat. Auch muß die Bausparkasse mit Rücksicht auf ihre Liquidität die Höhe der Kreditbezüge abhängig machen von der Höhe der innerhalb des Kündigungszeitraumes zwangsmäßig eingehenden Sparbeiträge. Da die Bausparkassen gewissermaßen die Funktionen von Hypothekenbanken erfüllen, können sie nur langfristige Kredite nehmen, kurzfristige Gelegenheitssparer kommen aus diesem Grunde in nur bescheidenem Umfange in Frage.

Seit September 1931 nimmt die G. d. F. Wüstenrot Fremdgeld von Nichtbausparern auf ein sogenanntes Vermögensbuch herein, um den Bausparern eine frühere Zuteilung zu ermöglichen.

Das „Vermögensbuch" ist ein Sparvertrag, der von nicht Bausparern mit der G. d. F. abgeschlossen wird mit der Verpflichtung, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine festgesetzte Summe anzusparen. Dieser Sparvertrag ist vergleichbar mit einer Lebensversicherung. Vermögenssparverträge können abgeschlossen werden über jede durch 1000 teilbare Summe bis zu einer Höchstsumme von RM 50 000 —. Die Sicherung der Spargelder erfolgt durch erststellige Goldhypotheken auf die Häuser von G. d. F.-Bausparern. Der Vermögenssparvertrag kann auf 10—20 Jahre abgeschlossen werden und ist mit Lebensversicherungsschutz und Gewinnbeteiligung ausgestattet. Der Lebensversicherungsschutz tritt 1 Jahr nach der ersten Sparzahlung in Kraft. Bis zu einer Vertragssumme von RM 10 000.— ist keine ärztliche Untersuchung erforderlich, es wird lediglich die Ausfüllung eines Gesundheitsfragebogens verlangt. Es

sind 3 Tarife geschaffen worden, deren Unterschied in der Art der Sparzahlung und in der Länge der Vertragsdauer liegt. Das „Vermögensbuch" ist kündbar und übertragbar. Neben der Verzinsung hat der Vermögenssparer Anspruch auf Dividende, die mit der fälligen Vermögenssumme ausbezahlt oder nach einem vom Reichsaufsichtsamt für Privatversicherungen genehmigten Plan auf die laufenden Sparraten verrechnet wird, so daß der Sparer nur noch einen Teil seiner Sparraten zu zahlen hat. Alle aus den Sparraten der Vermögenssparer erzielten Gewinne fließen nicht der G. d. F., sondern der Gesamtheit der Vermögenssparer zu. Ein „Vermögensbuch" mit Lebensversicherungsschutz kann von jedem erworben werden vom 15.—55. Lebensjahr.

Beispiele der verschiedenen Tarife (Vermögensbuch)[17]

Für je 1000.— *RM* Vermögenssumme mit Versicherungsschutz und Gewinnbeteiligung betragen die Monatsraten nach Tarif I u. II und die Einmalzahlungen nach Tarif III:

Eintrittsalter[18]	Die Vermögenssumme wird fällig beim Tode des Versicherten, spätestens nach Ablauf von Jahren					
	Tarif I		Tarif II		Tarif III	
	10	20	15	25	10	20
20	8.10	3.75	6.90	3.30	718.70	525.10
21	8.10	3.75	6 90	3.30	718.70	525.20
22	8.10	3 75	6.90	3.30	718.70	525.40
23	8.10	3.75	6.90	3.30	718.70	525.60
24	8.10	3.75	6.90	3.30	718.70	525 80
25	8.10	3.75	6.90	3.30	718.70	526.10
26	8.10	3 75	6.95	3.30	718.70	526.60
27	8.10	3.75	6.95	3.35	718.70	527.—
28	8.10	3.75	6.95	3 35	718.80	527.60
29	8.10	3.75	6.95	3.35	718.90	528.40
30	8.10	3.80	6.95	3.35	719.—	529 40

[17]) Als Eintrittsalter gilt der Unterschied zwischen dem Kalenderjahr des Vertragsbeginns und dem Geburtsjahr Die Versicherungssteuer (2 % der Raten) ist oben nicht enthalten. Der Sparer genießt bei vierteljährlicher, halbjährlicher oder jährlicher Vorauszahlung jeweils einen entsprechenden Nachlaß von 2 % 3 % oder 5 % auf die tarifmäßige Monatsrate.

[18]) „Mein Eigenheim" Mitteilungsblatt der G. d. F. 1931 Seite 115 ff.

Beispiel nach Tarif I bei 10jähriger Sparzeit mit Versicherungsschutz.[19])

Die Sparraten sind längstens 10 Jahre zu zahlen. Die Auszahlung der Vermögenssumme erfolgt im Erlebensfall nach 10 Jahren. Stirbt der Sparer innerhalb der 10 Jahre (aber erst nach Ablauf des ersten Vertragsjahres), so wird die Vermögenssumme sofort ausgezahlt. Die Gesamtauszahlung übersteigt im Todesfalle meist die Vermögenssumme (infolge der Gewinnbeteiligung); bleibt aber der Guthabenzuwachs des Sterbejahres hinter der Jahresrisikoprämie samt Unkosten zurück, so wird der Unterschied verrechnet.

Vermögenssumme RM 10 000.—

Vertragsjahr	Guthaben am Ende des Vertragsjahres	Versicherungssumme	Gesamtauszahlung (bei Todesfall am Ende des Vertragsjahres)	Mehrauszahlung über 10 000.— RM hinaus in diesem Fall
Ende des				
1. Vertragsjahres	490 —	—	490.—	—
2. „	1 370.—	9 510.—	10 880.—	880.—
3. „	2 290 —	8 630.—	10 920.—	920.—
4. „	3 250.—	7 710.—	10 960.—	960. -
5. „	4 250.—	6 750.—	11 000. -	1 000.—
6 „	5 300.—	5 750.—	11 050. -	1 050. -
7. „	6 400. -	4 700.—	11 100.—	1 100.—
8. „	7 550.—	3 600.—	11 150. —	1 150 —
9. „	8 740.—	2 450.—	11 190.—	1 190. —
10. „	10 000.—	1 260. —	11 260.—	1 260.—

In Anerkennung der wirtschaftlichen Bedeutung der Bausparkassen gaben auch Staat und Städte Fremdgelder, meist in Form von Subventionen und Ueberbrückungskrediten. Auch im Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogramms der Reichsregierung haben die Bausparkassen eine tatkräftige Unterstützung erfahren. Dem preußischen Justizminister Kerrl, der ein eifriger Förderer der privaten Bausparbewegung ist, ist es gelungen, den Bausparkassen zur beschleunigten Durchführung ihrer Zuteilungen den Betrag von RM 100 000 000.— zu erwirken. Es handelt sich hierbei um ein regel-

19) „Mein Eigenheim“ Mitteilungsblatt der G. d. F. 1931 Seite 115 ff.

rechtes Kreditgeschäft und nicht um eine Subventionierung der privaten Bausparkassen. Nur den bedingungslos zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bausparkassen wurde die Erlaubnis zur Inanspruchnahme dieses Kredites erteilt. Die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. gewährt diesen Kredit in Form eines Wechselkredits mit einer Laufzeit von 4 Jahren. Die auf Grund dieses Kredits zur Zuteilung gelangten Bausparsummen dürfen nur zu Neu- bezw. Umbauten Verwendung finden.

II. Verteilung der Mittel (Die Zuteilungsverfahren).

Unter Zuteilung versteht man die Verteilung der flüssigen Mittel der Bausparkasse an die Darlehensanwärter. Ist der Bausparer seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Bausparkasse nachgekommen, so besteht für ihn ein Rechtsanspruch auf ein Darlehen. Das deutsche Bausparkassengesetz (BAG) befaßt sich im § 118 Abs. 2 mit der Zuteilung und verlangt Angaben „über die Dauer der Wartezeiten unter Hervorhebung der längsten und kürzesten Wartezeit sowie über die Voraussetzung, wovon Zuteilung und Auszahlung abhängen."

Unter Wartezeit versteht man die Zeit vom Beitritt zur Bausparkasse bis zur Zuteilung des Darlehens.

Es ist zu unterscheiden zwischen einer Mindest-, Höchst- und mittleren Wartezeit. Die Mindestwartezeit liegt zwischen dem Eintritt in die Bausparkasse und dem Eintritt in den Kreis der Zuteilungsberechtigten. Die Höchstwartezeit ist die Zeit, in der die Bausparsumme unter den ungünstigsten Voraussetzungen von dem Bausparer voll aufgebracht wird. Muß der Bausparer beispielsweise vertraglich pro Jahr 5 % der Bausparvertragssumme sparen, so wäre die Höchstwartezeit 100:5 = 20 Jahre (bei Bausparkassen ohne Zinsvergütung).

Da die Tilgungsleistungen im allgemeinen höher sind als die Sparleistungen — der Bausparer kann nach dem Bezug seines Eigenheimes höhere Leistungen aufbringen, da für ihn die Miete für seine frühere Wohnung in Wegfall kommt — so werden die Wartezeiten für die noch wartenden Bausparer geringer; diese Wartezeit bezeichnet man als die mittlere, sie ist nur ein Wahrscheinlichkeitsbegriff.

Die Anwartschaft auf ein Darlehen beginnt bei allen Bausparkassen mit der Ansparung von 10—20 % der Vertragssumme und einer Mindestzeit an Mitgliedschaft. Mit der Darlehensanwartschaft wird das Recht erworben, bei der Verteilung von Darlehen berück-

sichtigt zu werden. Die Geschäftsberichte mancher Bausparkassen entbehren im Hinblick auf die Wartezeiten meist der Klarheit. Wenn in einem solchen Bericht die Wartezeiten zwischen 1—3½ Jahre angegeben sind, dann muß der nichtsachverständige Bausparer auf den Gedanken kommen, daß nach spätestens 3½ Jahren jeder ein Baudarlehen bekommen würde. Die Darlehensanwartschaft beginnt aber erst nach Einzahlung eines Mindestprozentsatzes der Vertragssumme. Werden also lediglich die vertraglichen Beträge gespart, so sind 10—20 % der Vertragssumme, je nach Tarif, nach etwa 6—8 Jahren erreicht, die Anwartschaft beginnt also erst nach dieser Zeitspanne. Rechnet man die oben angegebenen Mindestwartezeiten von 1—3½ Jahren dazu, so liegt die tatsächliche Wartezeit zwischen Abschluß des Vertrages und der Zuteilung des Darlehens zwischen 7 und 11 Jahren.

Je nach der Wartezeit nimmt der Bausparer mehr oder minder an den Vorteilen der Bausparkasse teil. Die Vorteile des Kollektivsparens bestehen einmal darin, daß der Bausparer sein Ziel eher erreicht als ein Einzelsparer bei einer Sparkasse, da er ein Baudarlehen bekommt, das zudem billiger sein kann als ein solches des freien Marktes. Die Vorteile werden verschwinden und sich gar in Nachteile bei sehr langen Wartezeiten umwandeln. Die Länge der Wartezeit hängt von der tariflichen Gestaltung der Sparzahlungen ab. Sonderleistungen verkürzen die Wartezeit, ebenso wirken Sondertilgungen Dritter auf eine Verkürzung der Wartezeiten anderer hin.

Die Geschäftspläne der Bausparkassen unterscheiden folgende Zuteilungsverfahren.

1. Die Zuteilung nach Los.

Ursprünglich kamen die Baudarlehen nur durch Verlosung zur Verteilung. Die in einem bestimmten Zeitraum angesammelten Spar- und Tilgungsbeträge wurden in einzelne Baudarlehen eingeteilt und diese unter die Bausparer verlost. Die Gesamtzahl der Lose war gleich der Anzahl der vorhandenen Darlehensanwärter. Jeder Anwärter nahm also an der Verlosung teil. Das Auslosungssystem hat infolge des dem Menschen innewohnenden Spieltriebs viel Verlockendes an sich. Allerdings ist die Auslosung keine Lotterie, weil es bei einer solchen Verlierer und Gewinner gibt, während bei der Auslosung von Baudarlehen jedes Mitglied im Laufe der Zeit ausgelost werden muß. Verlierer sind also nicht vorhanden; wohl aber gibt es Bevorteilte und Benachteilte. Die Bevorteilten sind diejenigen, die frühzeitig in den Besitz eines Baudarlehens gelangen. Die spät Zugeteilten sind dadurch im Nachteil, daß die auf die Gut-

haben gewährten Zinsen regelmäßig niedriger sind als die des freien Marktes (eventuell zinslos), auch tragen sie länger die laufenden Unkosten. Weiter muß der spät zur Zuteilung kommende Bausparer länger in Miete wohnen und neben Mietzahlungen seine laufenden Sparleistungen aufbringen. Die Nachteile sind geringer, wenn die Zinssätze der Guthaben sich wenig von denen des freien Marktes unterscheiden. Die Zinsverluste kommen für den einzelnen Bausparer nicht unmittelbar in Erscheinung, da es für ihn keine Verluste sind, die seine Kapitaleinzahlungen berühren.

Die Zuteilung der Baudarlehen durch Los wirkt sich bei offenem und geschlossenem Sparerkreis verschieden aus.

Bei offenem Sparerkreis, bei dem also dauernder Zuwachs von Mitgliedern vorhanden ist, ist die Verlosung abzulehnen, weil die Möglichkeit besteht, daß die zuletzt eingetretenen Mitglieder sehr bald ausgelost werden, während alte Mitglieder nicht zur Zuteilung gelangen, auch wenn sie ihre volle Bausparsumme aufgebracht haben.

Im geschlossenen Sparerkreis ist das Risiko des übermäßig langen Wartens durch die Höchstwartezeit, der Zeit bis zur vollen Ansparung der Bausparvertragssumme des einzelnen Bausparers, begrenzt.

2. Die Zuteilung nach Leistung.

Bei der Zuteilung der Darlehen nach Leistung rechnet man mit einer sogenannten Leistungsziffer. Die Leistungsziffer wird durch Multiplikation der Sparleistung des einzelnen Bausparers mit der Anzahl der Tage gefunden, welche die Sparleistung der Bausparkasse zur Verfügung stand. Bei verschieden hohen Bausparverträgen würde in gleicher Sparzeit derjenige, der über eine höhere Bausparvertragssumme abgeschlossen hat und somit höhere Pflichtsparleistungen bringt, eine höhere Leistungsziffer erreichen, käme also eher zur Zuteilung. Dieses dauernde Uebergewicht der wirtschaftlich Stärkeren müßte die zurückgedrängten Kleinsparer verstimmen, weil sie immer erst sehr spät zur Zuteilung kämen. Um diese nachteilige Wirkung des Leistungszifferfsystems zu vermindern, ersetzte man in der Praxis die absolute Leistungszahl durch eine relative. Diese wird dadurch gewonnen, daß man die absolute Leistungsziffer durch die Bausparvertragssumme dividiert. Das nachstehende Beispiel zeigt, wie sich absolute und relative Leistungsziffern bei verschieden hohen Bausparvertragssummen aber gleicher Prozentsparleistung auswirken.

Beispiel: I. Bausparsumme RM 5000.—
II. „ RM 10000.—
Sparverpflichtung 3 % pro Jahr.
Absolute Leistungszahl: (nach 1 Jahr)

I. 3 % aus RM 5000.— = 150 Leistungsziffern
× 360 = 54000

II. 3 % aus RM 10000.— = 300 Leistungsziffern
× 360 = 108000

Relative Leistungsziffer:

I. 3 % aus RM 5000.— $= \frac{150 \times 360}{5000} = 10{,}8$

II. 3 % aus RM 10000.— $= \frac{300 \times 360}{10000} = 10{,}8$

Das Bestreben, eine möglichst hohe relative Leistungsziffer zu erreichen, veranlaßte einen großen Teil der Bausparer über ihre normale Sparverpflichtung hinaus Mehrleistungen (Sonderleistungen) zu machen.

Werden von der Bausparkasse Sonderleistungen angenommen, dann werden jene Bausparer, die im Verhältnis zu ihrem Bausparvertrag am meisten gespart haben, die höchste absolute und relative Leistungsziffer erreichen. Die älteren Sparer, die nur ihre tariflichen Pflichtleistungen aufgebracht haben, sind dem später Eintretenden, aber Mehrleistenden gegenüber insofern weniger benachteiligt, als der Faktor Zeit für sie stärker zur Auswirkung gelangt. Würde z. B. ein Bausparer A. einen Bausparvertrag über RM 10000.— abschließen und 3 Jahre lang jährlich am Anfang des Jahres RM 1000.— einzahlen, dann wäre seine relative Leistungszahl:

im 1. Jahr $\frac{1000 \times 360}{10000} = 36$

im 2. Jahr $\frac{2000 \times 360}{10000} = 72$ zus. 216

im 3 Jahr $\frac{3000 \times 360}{10000} = 108$

Ein zu Beginn des 3. Jahres eintretender Bausparer B. mit gleich hohem Bausparvertrag müßte demnach, um dieselbe Leistungszahl wie A. am Ende des 3. Jahres zu erreichen, einen Betrag X einzahlen, der sich aus der Gleichung errechnet:

$$\frac{X \times 360}{10\,000} = 216$$

woraus $X = \underline{6\,000}$ folgt.

Er müßte also 60 % der Bausparvertragssumme einzahlen, um dieselbe Leistungszahl in einem Jahr zu erreichen, die der andere am Ende des 3. Jahres erreicht hat.

Am Ende des 4. Jahres wäre der alte Bausparer durch den jüngeren in seinen Leistungen überholt; denn am Ende des 4. Jahres wären unter Annahme einer für beide gleichen Sparleistung von jährlich *RM* 1 000.— die Leistungsziffern bei A:

$$216 + \frac{4\,000 \times 360}{10\,000} = \underline{360}$$

bei B:

$$216 + \frac{7\,000 \times 360}{10\,000} = \underline{468}$$

Alle Bausparkassen nehmen solche Sonderleistungen an. Die Tatsache, daß Sonderleistungen früher zur Zuteilung führen, ruft bei vielen Bausparern ein Wettsparen hervor. Dieses Wettsparen kann auf Grund eines höheren Einkommens oder auf Grund einer Darlehensaufnahme von anderer Seite geschehen. Allerdings spielt der Faktor Zeit, wie schon gesagt wurde, eine etwas ausgleichende Rolle. Dadurch ist eine gewisse Erschwerung der Erlangung von Vorteilen durch Sonderleistungen für später eintretende Bausparer gegeben. Bis zu einem gewissen Grade ist der ältere Pflichtsparer also geschützt.

Nachdem in den letzten Jahren in stärkerem Maße Bausparverträge aufgekündigt und Anträge auf Ermäßigung der Bausparsumme gestellt wurden, gingen die Geldeingänge bei den Bausparkassen zurück. Dadurch wurden die Mittel für die Zuteilung kleiner. Auch gingen die Sonderzahlungen zurück als Folge der reduzierten Einkommen und der Arbeitslosigkeit. Konnte man durch Sonderzahlungen die höhere Leistungsziffer nicht mehr erreichen, so versuchte man das nun auf dem Wege der Herabsetzung der Bauvertragssumme. Da bei Errechnung der Leistungsziffer diese Summe als Divisor auftritt, so muß mit der Verkleinerung des Divisors das Ergebnis, also die Leistungsziffer, höher werden.

Auch der tatsächliche Rückgang der Baukosten führte zu entsprechender Anpassung der Vertragssumme. Wegen der Einkommensverminderungen werden die Bausparkassen sicherlich der Herabsetzung der Bausparsumme näher treten müssen. Dabei sollte beachtet wer-

den, daß durch die bei solcher Herabsetzung eintretenden Veränderungen der Leistungsziffern keine Benachteiligung der bei ihren bisherigen Bausparsummen bleibenden Bausparer eintritt. Das umsomehr, als viele Anträge auf Herabsetzung der Bausparsumme nur deshalb gestellt werden, um eine hohe Leistungsziffer zu erreichen und bald die Zuteilung zu erhalten, also ohne Zwang von der Einkommensseite her.

Von der G. d. F. wurde in diesem Zusammenhang ein Verfahren eingeführt, das den Normalsparer schützen soll. Früher wurden Herabsetzungsanträge so durchgeführt, daß das bereits gesparte Kapital auf den herabgesetzten Vertrag in Anrechnung gebracht wurde, sodaß die relativen Leistungszahlen dazu im umgekehrten Verhältnis der Herabsetzung stiegen.

Hat z. B. Bausparer A einen Bausparvertrag über *RM* 20 000.— abgeschlossen, auf den *RM* 5000.— einbezahlt sind und beantragt er die Herabsetzung seiner Vertragssumme auf *RM* 10 000.—, so war seine relative Leistungszahl aus dem ursprünglichen Vertrage:

$$\frac{5\,000 \times 360}{20\,000} = \underline{90}$$

Nach der Herabsetzung der Vertragssumme und voller Berücksichtigung der Ersparnisse würde die relative Leistungszahl

$$\frac{5\,000 \times 360}{10\,000} = \underline{180} \text{ sein.}$$

Um die relative Leistungsziffer nicht zu verändern, würde die einbezahlte Sparsumme bei der Ermittlung der Leistungsziffer nur mit einem Betrage in Anrechnung gebracht werden müssen, der der Herabsetzung der Vertragssumme entspricht, in unserem Falle also mit der Hälfte. Die Leistungsziffer wäre demnach:

$$\frac{2\,500 \times 360}{10\,000} = \underline{90}$$

Heute ist die Durchführung eine andere. Man unterstellt, daß durch den Herabsetzungsantrag gewissermaßen zwei Verträge von je *RM* 10 000.— geschaffen sind. Auf jeden Vertrag entfallen *RM* 2500.— Ersparnisse. Der eine Vertrag wird weiter geführt, der andere aufgelöst. Eine Rückzahlung der *RM* 2500.—, die auf den gelösten Vertrag entfallen, kann aus Gründen der Liquidität nicht in Frage kommen. Diese *RM* 2500.— werden vielmehr wie Beträge aus gekündigten Verträgen tariflich verzinst und in 10 Jahres-

raten[20]) auf den umgewandelten Bausparvertrag abgebucht. Kommt der Bausparer zur Zuteilung, bevor die Umbuchung vollständig beendet ist, so wird der Rest zur sofortigen Tilgung des zu gewährenden Darlehens verwendet. Eine Auszahlung der Raten aus dem herabgesetzten Bausparvertrag findet auch in diesem Falle nicht statt. Die umzubuchende Summe verringert sich noch um die Hälfte der einmaligen Unkosten, vorausgesetzt, daß diese durch die anfallenden Zinsen noch nicht gedeckt sind. Die Gutschriften der Raten auf das Konto des neuen Bausparvertrages steigern allmählich das Guthaben zu Gunsten des ermäßigten Vertrages. Durch solche Behandlung der Ermäßigung des Bausparvertrages wird verhindert, daß die bisher geltende Leistungszahl sich sprunghaft steigert und so eine Benachteiligung der übrigen Bausparer eintritt.

Würden nach Herabsetzung der Vertragssumme keine weiteren Einzahlungen gemacht und lediglich jährlich 10 % von RM 2500.— auf den ermäßigten Vertrag umgebucht, so würde sich die relative Leistungszahl verändern wie folgt:

1. Jahr $\frac{2\,500 \times 360}{10\,000} = 90$

2. Jahr $\frac{2\,750 \times 360}{10\,000} = 99$

3. Jahr $\frac{3\,000 \times 360}{10\,000} \quad 108$

4. Jahr $\frac{3\,250 \times 360}{10\,000} = 117$

5. Jahr $\frac{3\,500 \times 360}{10\,000} = 126$ usw.

Im geschlossenen Sparerkreis sollten u. E. Sonderleistungen überhaupt nicht angenommen werden, da durch das Gleichbleiben des bisherigen Zeitfaktors die geldmäßigen Sonderleistungen zu einer Benachteiligung des Kapitalschwächeren führen. Andererseits ist anzuerkennen, daß durch die Sonderleistungen die kapitalschwachen Sparer dadurch einen Vorteil haben, daß Tilgungsraten jetzt früher einsetzen. Die unterschiedlichen Auswirkungen im geschlossenen Sparerkreis bei reiner und zusätzlicher Einzahlung mögen aus folgendem Beispiel ersichtlich werden.

Ein geschlossener Sparerkreis von 10 Bausparern habe Bausparverträge über je RM 10 000.—. Die jährlichen Spar- und Til-

[20]) nach den Grundsätzen für gekündigte Verträge müssen diese mindestens RM 100.— betragen.

gungsverpflichtungen sollen 10 % der Bausparvertragssumme betragen. Sind keine Sonderleistungen vorhanden, so geschieht die Verteilung nach folgendem Schema:

Jahre	Sparleistungen	Eingehende Tilgungsbeträge	Für die Zuteilung zur Verfügung stehende Mittel	Anzahl der zugeteilten Bausparer
1	10 000.—	—	10 000.—	1
2	9 000.—	1 000.—	10 000.—	1
3	8 000.—	2 000.—	10 000.—	1
4	7 000.—	3 000.—	10 000.—	1
5	6 000.—	4 000.—	10 000.—	1
6	5 000.—	5 000.—	10 000.—	1
7	4 000.—	6 000.—	10 000.—	1
8	3 000.—	7 000.—	10 000.—	1
9	2 000.—	8 000.—	10 000.—	1
10	1 000.—	9 000—	10 000.—	1

Jedes Jahr kommt also ein Bausparer zur Zuteilung. Der Letzte muß bis zur vollen Ansparung seiner Bausparvertragssumme auf Zuteilung warten, während die übrigen Bausparer nur 1—9 Raten zu leisten hatten.

Machen die Bausparer Sonderleistungen, so gilt folgendes Schema:

Jahre	Sparleistungen	Sonderleistungen	Eingehende Tilgungsbeträge	Für die Zuteilung zur Verfügung stehende Mittel	Zugeteilte Beträge	Spitzenbeträge	Anzahl der zugeteilten Bausparer
1	10 000.—	5 000.—	—.—	15 000.—	10 000.—	5 000.—	1
2	9 000.—	3 000.—	1 000.—	18 000.—	10 000.—	8 000.—	1
3	8 000.—	4 000.—	2 000.—	22 000.—	20 000.—	2 000.—	2
4	6 000.—	8 000.—	4 000.—	20 000.—	20 000.—	—.—	2
5	4 000.—	1 000.—	6 000.—	11 000.—	10 000.—	1 000.—	1
6	3 000.—	1 000.—	5 000.—	10 000.—	10 000.—	—.—	1
7	2 000.—	1 000.—	5 000.—	8 000.—	—.—	8 000.—	—
8	2 000.—	2 000.—	3 000.—	15 000.—	10 000.—	5 000.—	1
9	1 000.—	—.—	4 000.—	10 000.—	10 000.—	—.—	1

Die Höchstwartezeit beträgt für den letzten Bausparer 9 Jahre. Er hat also von den Sonderleistungen anderer einen Vorteil, ebenso andere, die vorzeitig bedacht werden. Dieser Vorteil wäre nicht aufgetreten, wenn die gesamten zusätzlichen Leistungen weniger als RM 10 000.— ausgemacht hätten. Dann bliebe den weniger Bemittelten nur der Nachteil aus der Besserung aus den Leistungszahlen der wirtschaftlich Stärkeren. Deshalb wandten wir uns oben gegen die Zulassung von Sonderleistungen im geschlossenen Sparerkreis.

Erfolgt die Zuteilung nach Leistungsgruppen, werden also Bausparer mit gleichen Leistungen in Gruppen zusammengeschlossen, so erfolgt durch Sonderleistungen ein Aufrücken in eine andere Gruppe. Jeder in die Gruppe Neueintretende hat dann dasselbe Sparkapital, wie es die alten Sparer dieser Gruppe aufgebracht haben. Die Aussichten der alten Sparer dieser Gruppe verändern sich nicht, und weil die Zeit jetzt die einzige Rolle hinsichtlich der Leistungsziffer spielt, rangiert der neue Sparer in seiner Gruppe an letzter Stelle.

Nehmen die Bausparkassen Sonderleistungen an, dann sollte man eine Trennung in Pflichtsparer und Mehrleistende durchführen. Block [21]) wendet sich scharf gegen das auf Sonderleistungen aufgebaute Wettsparen. Er nennt das Wettsparen auch Blindsparen. Blind deshalb, weil der einzelne Bausparer garnicht weiß, wieviel er einzuzahlen hat bezw. wie hoch die Leistungszahl, die ihn zur Zuteilung bringt, sein wird. Gesetzt den Fall, daß ein Einzelsparer in Erfahrung bringen könnte, wie hoch die Leistungszahl in den einzelnen Jahresgruppen sein wird; so könnte dieser durch dementsprechende Einzahlungen sich den Vorteil der früheren Zuteilung verschaffen, während die anderen völlig im Ungewissen tappen. Von Beckerath [22]) verurteilt ebenfalls diese Methode und zwar nicht nur vom moralischen, sondern auch vom Standpunkt der Sicherheit der Kasse aus.

Der Sparer könnte verführt werden, die Bausparsumme zu klein zu bemessen. Die Sparleistungen werden dadurch im Verhältnis zur Bausparvertragssumme hoch und hohe Leistungszahlen erreicht. In der kleinen Bausparsumme liegt wieder die Gefahr, daß dem Bausparer während des Bauens das Geld ausgeht. Diese Gefahr läßt sich auch bei sorgfältiger Prüfung des Bauvorhabens kaum vermeiden. Andererseits könnte auch der Bausparer dazu verleitet werden, Geld für Sonder-

---

[21]) Block: „Die Bausparkassen in England, Amerika und Deutschland S. 361.

[22]) Beckerath: „Die Wohnung", Heft 1, Jahrgang 5 „Wettsparen oder Zinsvergütung?"

leistungen zu leihen. Die Gläubiger wären nun meistens nicht gesonnen, ihr Geld auf lange Sicht wegzugeben. Bei nicht rascher Zuteilung würden die Gläubiger ungeduldig werden und ihr Geld zurückverlangen. Auch bei rascher Zuteilung bestände die Gefahr, daß die Gläubiger sich nicht mit Ratenzahlungen zufrieden geben, sondern ihr Geld auf einmal zurückverlangten.

3. Zuteilung nach Eintrittsdatum.

Am klarsten und einfachsten lägen die Verhältnisse, wenn die Zuteilung nach dem Eintrittsdatum erfolgen würde. Voraussetzung dazu ist allerdings, daß der Bausparer regelmäßig seinen Sparverpflichtungen nachkommt. Mehrleistungen müßten ohne Einfluß auf die Zuteilungen sein.

Für den geschlossenen Sparerkreis ist diese Methode insofern nicht tragbar, als die zuletzt Beigetretenen von vornherein mit einer langen Wartezeit rechnen müssen. Dabei ist für die Gruppenbildung insofern schon eine Schwierigkeit gegeben, als viele, aus Furcht zu den letzten zu gehören, sich davon abhalten ließen, überhaupt einer Bausparkasse beizutreten. Die Methode würde sich unter gewissen Voraussetzungen, auf die ich später noch zurückkommen werde, am ehesten für den offenen Sparerkreis eignen. Das ganze deutsche Bausparkassenwesen liegt aber noch viel zu sehr in der Entwicklung, sodaß man erst nach einem gewissen Abschluß und einer Konsolidierung darüber urteilen kann, wie die Bausparkassen in normalen wirtschaftlichen Zeiten bestehen können. Die stürmische Aufwärtsentwicklung in den ersten Jahren der Gründung kann nicht als Maßstab herangezogen werden. Erst wenn normale Verhältnisse vorhanden sind und mit einem gleichbleibenden Zugang von Bausparern gerechnet werden kann, kann auch gesagt werden, wie lange die Wartezeit im Einzelfall dauern wird. Es müßte dann eine grundsätzliche Trennung in solche Bausparer erfolgen, die ihrer Sparpflicht nachkommen können, und solche, denen es ermöglicht ist, nebenher noch Mehrleistungen zu machen. Als weiteres wichtiges Moment wäre der zu berechnende Zeitpunkt der Zuteilung zu betrachten. Der Bausparer weiß ungefähr, wann er an die Reihe kommt, er kann in Ruhe über Bauplatz, Pläne usw. disponieren, und feststellen, ob er in der Lage ist, seinen Tilgungsverpflichtungen gegenüber der Bausparkasse nachzukommen.

Dem Bausparer müßte allerdings das Recht eingeräumt werden, evtl. von der Zuteilung zurückzutreten, um einen ihm genehmeren Zeitpunkt abzuwarten.

4. Kombination aus den 3 Hauptmethoden.

Im Laufe ihrer Entwicklung haben die Bausparkassen die Mängel der vorgenannten Zuteilungsmethoden erkannt. Aus diesem Grunde hat eine Anzahl Bausparkassen versucht, die Zuteilung nicht nach einer, sondern nach mehreren Methoden vorzunehmen. Als gerechteste Zuteilungsform betrachte ich im geschlossenen Sparerkreis die Zuteilung durch das Los. Werden jedoch Sonderleistungen angenommen, so wäre zu überlegen, ob nicht eine Zweiteilung in Pflichtsparer und Sonderzahler vorgenommen werden sollte. Die angesparten Summen wären dann nach einem Verteilungsschlüssel auf die beiden Gruppen zu verteilen. Tatsächlich findet man bei verschiedenen Bausparkassen, z. B. G. d. F., ähnliche Kombinationen.

Die Zuteilung zur Hälfte nach dem Los und zur Hälfte nach der Leistungszahl würde kaum befriedigen können. Wenn schon die kapitalschwächeren Bausparer durch die Zuteilung nach der Leistungszahl zurückgedrängt werden, dann dies in umso stärkerem Maße, wenn neben den für die Zuteilung in Frage kommenden älteren Sparern auch die jüngeren an der Hälfte der Mittel gleichen Anspruch haben wie die älteren. Bei der Zuteilung je zur Hälfte nach Eintrittsdatum und Leistungszahl hätte jeder Sparer die Möglichkeit, den Zeitpunkt seiner Zuteilung annähernd festzustellen. Durch Sonderleistungen wäre ihm andererseits die Möglichkeit geboten, seine Zuteilungsaussichten zu erhöhen.

Im übrigen kann aber gesagt werden, daß alle Kombinationen sich im wesentlichen nicht von den Hauptmethoden unterscheiden.

Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich, daß die Geschäftsbedingungen der privaten Bausparkassen lediglich besagen, **wie** die Zuteilungen für die einzelnen Bausparer zu ermitteln sind. (Schlüsselzahlen, Kennziffer usw.)

Das nachfolgende Beispiel zeigt das Zuteilungsverfahren, wie es bei den öffentlichen Bausparkassen Anwendung findet. Vor jeder Zuteilung werden die Bausparer entsprechend der Zeit und des Prozentsatzes ihrer Leistungen in 30 Zuteilungsgruppen (Leistungsgruppen) überwiesen. Alle Baugeldanwärter sind innerhalb ihrer Zuteilungsgruppe gleichberechtigt. Aus diesem Grunde erfolgt die Zuteilung durch das Los. Die Auslosung erfolgt gruppenweise. Es wird nach den laufenden Nummern der Anwärterlisten ausgelost.

Zuteilungsplan:

Bei Bausparverträgen mit einer Dauer von

Es werden zugeteilt bis zum Ende des	6 Jahren	9 Jahren	12 Jahren	15 Jahren	18 Jahren	25 Jahren
1. Vertragsj.	14,2%	8,5%	5,7%	4,0%	2,9%	1,4%
2. „	30,0%	18,5%	12,7%	9,3%	7,0%	3,9%
3. „	46,5%	28,8%	20,0%	14,7%	11,3%	6,6%
4. „	63,7%	39,5%	27,5%	20,4%	15,7%	9,3%
5. „	81,5%	50,7%	35,4%	26,3%	20,3%	12,1%
6. „		62,3%	43,6%	32,5%	25,1%	15,1%
7. „		74,4%	52,1%	38,8%	30,1%	18,2%
8. „		86,9%	60,9%	45,5%	35,3%	21,3%
9. „		100,0%	70,1%	52,4%	40,7%	24,7%
10. „			79,7%	59,6%	46,3%	28,1%
11. „			89,7%	67,0%	52,1%	31,7%
12. „			100,0%	74,8%	58,2%	35,4%
13. „				82,9%	64,5%	39,3%
14. „				91,3%	71,0%	43,4%
15. „				100,0%	77,9%	47,6%
16. „					85,0%	51,9%
17. „					92,3%	56,5%
18. „					100,0%	61,2%
19. „						66,1%
20. „						71,2%
21. „						76,5%
22. „						82,1%
23. „						87,8%
24. „						98,8%
25. „						100,0%

Die Uebersicht und Klarheit des Zuteilungsverfahrens bei den öffentlichen Bausparkassen ist unbedingt anzuerkennen. Die Wartezeiten betragen im Falle vierteljährlicher Zuteilung bei Bausparverträgen mit einer Dauer von

	6 Jahren	9 Jahren	12 Jahren	15 Jahren	18 Jahren	25 Jahren
mindestens	6 Mon.	6 Mon.	6 Mon.	6 Mon.	6 Mon.	12 Mon.
höchstens	6 Jahre	9 Jahre	12 Jahre	15 Jahre	18 Jahre	25 Jahre
durchschnittlich	$3\frac{1}{12}$ „	$4\frac{11}{12}$ „	$6\frac{8}{12}$ „	$8\frac{5}{12}$ „	$10\frac{4}{12}$ „	$14\frac{9}{12}$ „

III. Das Kostendeckungsproblem.

1. Die Kostenarten und ihre Entstehung.

Das Kostendeckungsproblem verlangt zunächst eine Spezifizierung der innerhalb eines Bausparkassenbetriebes auftretenden Kosten. Es sind dabei zu unterscheiden:

1. Verwaltungskosten,
2. Versicherungsbeiträge,
3. Versicherungssteuer,
4. Zinsen,
5. Sonstige Aufwendungen.

Die Verwaltungskosten kann man wieder gliedern in:

Abschlußkosten,
laufende Kosten,
Steuern und öffentliche Abgaben.

Abschlußkosten sind durch Abschluß eines Bausparvertrages entstehende Kosten wie Provision, Löhne und Gehälter der Angestellten sowie der Geschäftsstellen, ein gewisser prozentualer Anteil der Löhne, Gehälter der Hauptverwaltung, soziale Abgaben und sonstige Kosten.

Unter „sonstige Kosten" sind solche Aufwendungen zu verstehen, die hauptsächlich zur Anwerbung neuer Bausparer, durch Zeitungsinserate, Werbeschriften, Werbevorträge, Ausstellungen usw. entstehen.

Relativ fix sind die unter „laufende Kosten" zusammengefaßten Aufwendungen, wie Ausgaben für Löhne und Gehälter der Hauptverwaltung, soziale Abgaben, Kosten für Baukontrollen, Kosten für die Zeitungslieferung und sonstige Kosten. Unter „sonstige Kosten" fallen ebenfalls wieder Kosten für laufende Werbung usw. (s. oben), Bezüge für Spesen, für Vorstand und Aufsichtsrat.

Bestandteile der Verwaltungskosten sind weiterhin Steuern und öffentliche Abgaben, Betriebssteuern, jedoch ohne Versicherungssteuer und Steuern für evtl. eigenen Grund- und Hausbesitz.

Versicherungsbeiträge einschl. Versicherungssteuer dienen zur

Prämienzahlung für die Lebensversicherung des Darlehensnehmers. Mit diesem Betrag wird das Konto des Darlehensnehmers belastet.

Versicherungssteuer (2%) aus den Sparzahlungen erscheint ebenfalls unter den Aufwendungen. Der Bausparer wird mit dieser Summe belastet. Da die Versicherungsbeiträge und die Versicherungssteuer direkt vom Bausparer erhoben werden, erscheinen diese auch in der Verlust- und Gewinn-Rechnung unter den Erträgen.

An Zinsendienst kommt in Frage: Zinsen auf Sparguthaben, sofern die Bausparkasse für die Spareinlagen Zinsen gewährt und schließlich auch Zinsen für sonstige Anlagegelder.

Sofern eine Bausparkasse über eigenen Besitz verfügt, sind auch hierfür Steuern und öffentliche Abgaben unter den Kosten einzusetzen.

Weiterhin treten als Kostenfaktoren in Erscheinung: Abschreibungen für evtl. Grundbesitz, Abschreibungen auf Hypotheken und Grundschulden und sonstige Wertberichtigungen.

Da in den meisten Fällen die Bausparer zugleich Versicherungsschutz genießen, kommen als Sonderkosten die durch Todesfälle vorzeitig fällig gewordenen Tilgungen in Frage.

2. Die Kostendeckung.

Den allgemein auftretenden Kosten müssen die entsprechenden Erträge bezw. Einnahmen gegenüberstehen. Soweit es geht, werden bei den meisten Bausparkassen bestimmte Kosten direkt auf den Bausparer umgelegt, in erster Linie die Versicherungssteuer und die Versicherungsbeiträge (Prämien). Einige Bausparkassen sind dazu übergegangen, für Abschlußkosten einen gewissen Betrag oder Prozentsatz der Vertragssumme zu verlangen, teils als einmalige Sondergebühr, teils auch als Bestandteil anderer Unkostenbeiträge.

Je nach dem Ziel der Deckung der vorhin gezeigten und durchschnittlich auftretenden Kosten haben sich verschiedene Unkostendeckungsmethoden herausgebildet.

Kostendeckung durch Zinsspanne,
Kostendeckung ohne Zinsberechnung,
Kostendeckung mit Zinsberechnung aber ohne Zinsspanne,
Kostendeckung durch Kombination der einzelnen Methoden.

Im voraus sei gesagt, daß diese Methoden in der deutschen Bausparbewegung in reiner Form nicht vorkommen.

a) Kostendeckung ohne Zinsspanne.

Im Grunde genommen ist es gleichgültig, ob eine Bausparkasse mit oder ohne Zins auf ihre Einlagen und Darlehen arbeitet. Von

ausschlaggebender Bedeutung ist lediglich die Höhe ihrer Unkosten. Diese müssen auf irgend eine Art gedeckt werden. Eine sogenannte „zinslose“ kann effektiv teurer sein als eine solche mit Verzinsung. Danach ist die „Zinslosigkeit“ bei einer Bausparkasse vollkommen belanglos. Vor allem dürfte die „Zinslosigkeit“ niemals Werbemittel sein, weil hier geringe Kosten vorgetäuscht werden.

Meist ist in den Prospekten „zinsloser“ Bausparkassen nicht besonders darauf hingewiesen, daß als Ersatz für Zinsen entsprechende Umlagen, Sonderleistungen usw. zu zahlen sind.

Bei Umrechnung der geforderten Unkostenbeiträge, einmalige und laufende Unkostenbeiträge oder Unkostenbeitrag durch nominelle Erhöhung der Darlehenssumme, erhöhte Rückzahlung, kann festgestellt werden, daß, prozentual berechnet, der Anteil der Umlagen gleich, wenn nicht höher ist als die übliche Zinsspanne.[23]) (siehe auch S. 47.)

Notwendig ist die Untersuchung, ob durch diese Unkostendeckungsmethode keine Bevorzugung oder Benachteiligung der einzelnen Bausparer erfolgt.

Bei reiner Kostendeckung ohne Berechnung von Zinsen ist derjenige am besten daran, der innerhalb kurzer Zeit in Besitz eines Baudarlehens kommt. Er hat gegenüber anderen den Vorteil, daß seine Verzichtkosten, d. s. die entgangenen eigenen Zinsen, geringer sind als diejenigen der spät Zugeteilten, und daß andererseits der zuerst zum Ziel gelangende, längere Zeit im Genuß zinslosen Geldes ist als der spät Zugeteilte (Eigenheim).

Verschiedene Bausparkassen sind in Erkenntnis dessen, daß bei verschiedenen Wartezeiten Ungerechtigkeiten entstehen, dazu übergegangen, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Bausparern zu erheben, die sehr früh zur Zuteilung gelangen, andererseits den spät zur Zuteilung Kommenden einen Nachlaß zu gewähren, der sich so auswirkt, daß der Bausparer nicht die volle Darlehenssumme zu amortisieren hat. Hierdurch wurden Härten einigermaßen ausgeglichen.

Wie hoch die Belastung des einzelnen Bausparers im gesamten ist, läßt sich erst dann errechnen, wenn der Betreffende zur Zuteilung kommt.

Folgendes Beispiel, dem ein Prospekt der „Deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft Darmstadt“ „Das Bauen und Siedeln mit zinsfreiem Geld“ zu Grunde liegt, gelte als Beweis.

Bausparer A hat mit einer zinslosen Bausparkasse einen Bau-

[23]) s. Schneider „Bausparen“, S. 81 ff. Dissertation, Köln 1931.

sparvertrag über RM 10 000.— abgeschlossen und verpflichtet sich, jährlich RM 180.— zu sparen. Nach Erreichung von RM 1530.— Sparguthaben wird ihm ein Darlehen zugeteilt. Zur Ersparung von RM 1530.— waren 8½ Jahre notwendig.

Errechnung der Tilgungssumme einschließlich aller Unkosten

Bausparvertrag	RM 10 000.—
Guthaben bei Zuteilung	RM 1 530.—
Gewährtes Darlehen	RM 8 470.—
10 % Verwaltungskosten	RM 847.—
10 % Ausgleich a. 10 000.—	RM 1 000.—
Es sind zu tilgen	RM 10 317.—

Bausparer B hat mit einer Bausparkasse einen Vertrag über RM 10 000.— abgeschlossen, erhält für seine Einlagen 2 % Zinsen und muß nach Erhalt des Darlehens dieses mit 4 % verzinsen. Die Sparbedingungen sind die gleichen wie bei A.

Nach 8½ Jahren ist sein Darlehen einschl. 2 % Zinsen und Zinseszinsen auf RM 1682.58 angewachsen.

Sein Darlehen berechnet sich wie folgt:

Bausparvertrag	RM 10 000.—
Sparguthaben	RM 1682.58
Gewährtes Darlehen	RM 8317.42

Dieses Darlehen ist mit 4 % zu verzinsen, 6 % zu tilgen, und zwar in gleichen Annuitäten von RM 831.74 (4 % 6 % a. RM 8317.42).

Die Zinsleistungen von B bis zur vollen Tilgung betragen RM 2512.73.

B leistet:

Tilgung	RM 8 317.42
+ Zinsen	RM 2 512.73
	RM 10 830.15

A leistet:

Tilgungssumme	RM 10 317.—
2 % Zinsverlust vor Zuteilung	RM 152.58
2 % Zinsverlust[24]) Spardienst nach Schuldentilgung RM 3000	RM 184.87
	RM 10 654.45

[24]) Die Darlehensempfänger, die bis zum 12. Jahre ab Beginn der Darlehensanwartschaft ein unverzinsliches Tilgungsdarlehen erhalten, tragen außerdem einen Ausgleichsbeitrag (Spardienst) als Hilfeleistung zur Verkürzung der Wartezeit der noch nicht zugeteilten Bausparer. (Prospekt D. B. S.

Unkostenzuschlag, verlorene Zinsen und Sparzeit vor und nach der Zuteilung entsprechen demnach einer ungefähren Zinsspanne von 2 %.

Schneider[25]) weist in seiner Dissertation „Bausparen" auf Grund mathematischer Untersuchungen nach, daß der D.B.S.-Tarif auf einem Sollzinsfuß von 4,2 % aufgebaut ist, daß es also, wie vorhin schon gesagt, gleichgültig ist, ob Zinsen genommen und gegeben werden oder Tilgungsraten erlassen oder Ausgleichsbeträge zu zahlen sind.

b) Kostendeckung durch Zinsberechnung mit Zinsspanne.

Die Deckung der auftretenden Kosten durch eine Zinsspanne setzt voraus, daß die Bausparkasse über einen angemessenen Hypothekenbestand verfügt. Aus diesem Grunde können beispielsweise junge Kassen ohne besondere Unkostenbeiträge schwerlich auskommen, da die Zinsspanne in diesem Falle in unerträglichem Maße geweitet werden müßte.

Die Zinsspanne, die Differenz zwischen Soll- und Habenzins, bezw. dem Zins auf ausgegebene Darlehen und der Zinsrückvergütung auf einbezahlte Spargelder, beträgt bei den deutschen Bausparkassen 2—6 %, z. B. bei der G. d. F. 2 %, bei der Beamtenbausparkasse 1 %, bei der Deutschland Bauspar A.G. 6 %. An und für sich ist es gleichgültig, ob 4 % und 6 % oder 2 % und 4 % gewährt bezw. erhoben werden, von ausschlaggebender Bedeutung ist die Frage, ob die Zinsspanne zur Deckung der Unkosten ausreichend ist.[26])

Verschiedene Autoren vertreten die Ansicht (u. a. Beckerath[27]), daß die Bausparbewegung nur dann Aussicht auf weiteren Erfolg habe, wenn die Zinssätze der Bausparkassen denen des freien Marktes angeglichen würden. Als Vergleich wird angeführt, das englische und amerikanische Bausparkassen mit reiner Unkostendeckung durch Zinsspanne Zinssätze von 12 % und mehr fordern. Die Folge davon sei, daß dadurch die Bausparkassen fremde Mittel hereinziehen würden, die eine beschleunigte Darlehenszuteilung zur Folge hätten. Dadurch ist aber u. E. der eigentliche Sinn der ganzen Bausparbewe-

---

[25]) Schneider: a. a. O. S. 81.

[26]) Die Kostendeckung durch eine Zinsspanne wird in reiner Form bei englischen und amerikanischen Bausparkassen durchgeführt. Block: Bausparen in England, Amerika und Deutschland.

[27]) „Wettsparen oder Zinsberechnung". „Die Wohnung, Heft 1, Jahrgang V."

gung verkannt, da es ja letzten Endes Zweckbestimmung der deutschen Bausparkassen ist, in erster Linie mittleren Beamten, Arbeitern und kleineren Angestellten zur Erstellung von Eigenheimen die nötigen Mittel zur Verfügung zu stellen, und es dem kleinen Mann in den letzten Jahren (Nachinflation) infolge des hohen Zinssatzes nicht möglich war, sich auf dem freien Markt die notwendigen Gelder zu verschaffen.

c) Kostendeckung mit Zinsberechnung, aber ohne Zinsspanne.

Bei Bausparkassen mit Zinsberechnung, aber ohne Zinsspanne, haben wir ähnliche Verhältnisse wie bei den zinslosen Bausparkassen, haben aber diesen gegenüber den Vorteil, daß bereits im voraus ein gewisser Ausgleich zwischen den früh zur Zuteilung und den später zur Zuteilung gekommenen Bausparern geschaffen ist; je kürzer die Wartezeit, desto länger die Tilgungsdauer mit Sollzinsen, je länger die Wartezeit desto mehr Zinsgutschrift und geringere Zahlung an Sollzinsen. Im gesamten gesehen, wird auch die Zuteilungsfrist verkürzt, da ja die Sparbeiträge durch die Verzinsung anwachsen.

Diese Art der Zinsberechnung findet man insbesondere bei öffentlichen Bausparkassen. Dazu erheben aber diese noch einmalige und laufende Verwaltungskostenbeiträge. Bei der Badischen Landesbausparkasse betragen diese 1 % einmalige Verwaltungskosten (1 % aus der Vertragssumme) und 2,7 ‰ laufende Unkosten aus der Vertragssumme. Außerdem 1 % als Sicherheitsrücklage bei Zuteilung.

d) Kostendeckung durch Kombination der einzelnen Unkostendeckungsmethoden.

Bei den Bausparkassen mit Zinsverrechnung und Zinsspanne reicht im allgemeinen letztere zur Unkostendeckung nicht aus, sodaß noch besondere Unkostenbeiträge erhoben werden müssen. Die einmaligen Unkostenbeiträge, die gewöhnlich bei Vertragsabschluß dem Konto des Bausparers belastet werden, sind bei einzelnen Bausparkassen hoch. Daneben werden laufende Unkostenbeiträge gefordert, die entweder während der Spar- und Tilgungszeit oder nur während der Tilgungszeit erhoben werden. Die einmaligen Unkostenbeiträge sind für die Bausparkassen insofern notwendig, als sie große Ausgaben für Werbung haben, um ihren Sparerkreis vergrößern zu können. Bei einem vollständigen Ausbleiben des Neuzuganges würden die

laufenden Unkostenbeiträge nicht zur Deckung der Unkosten ausreichen. Bei Bausparkassen mit Zinsberechnung müßte in diesem Falle eine Ausweitung der Zinsspanne oder eine Erhöhung der laufenden Unkostenbeiträge erfolgen.

Bei Betrachtung des Problems der Unkostendeckung bei Bausparkassen sei nicht vergessen, daß ein Teil derselben dazu übergegangen ist, Mittel des freien Marktes aufzunehmen. „Zinslosen" Bausparkassen wird dies beispielsweise nur dann möglich sein, wenn ein Teil der geforderten Unkostenbeiträge, Gebühren usw. für dieses fremde Geld verwendet wird. Es ist in diesem Falle nicht möglich, auf zinsloser Basis zu arbeiten, da die Bausparkasse in ihren an sich geschlossenen Kreis fremdes Geld hereinzieht, das nicht den gleichen Bedingungen unterliegen kann wie die Spar- und Tilgungsbeiträge der Bausparer.

Aehnlich liegt die Sache bei Bausparkassen mit Zinsen aber ohne Zinsspanne insbesondere dann, wenn die Zinssätze unter denen des freien Marktes liegen. Auch hier muß ein Ausgleich durch besondere Umlagen und Leistungen erfolgen.

Im gesamten muß man zum Ergebnis kommen, daß es gleichgültig ist, ob die Unkostendeckung mit oder ohne Zinsspanne durch einmalige oder durch Sonderumlagen erfolgt, daß es dagegen wesentlich ist, daß der Verwaltungsapparat der Bausparkasse nicht teuerer zu stehen kommt als der ähnlicher Geldinstitute.

Eine indirekte Quelle, aus der die Unkosten teilweise gedeckt werden können, sind die Zwischengewinne, die durch die Anlage der Sparer- und Tilgungsbeiträge zwischen den einzelnen Zuteilungen entstehen. Diese Gewinne werden umso größer sein, je niedriger die Habenzinsen der Bausparkasse gegenüber denen des freien Marktes sind. Bei Anlage dieser Gelder in der Zwischenzeit muß natürlich für die notwendige Liquidität und Sicherheit Sorge getragen werden. Selbst nach der Zuteilung stehen diese Gelder der Bausparkasse noch einige Zeit zur Verfügung. Der zugeteilte Bausparer wird in den wenigsten Fällen sein Bauvorhaben so vorbereitet haben — schon aus dem Grunde, weil er nicht genau weiß, wann er zugeteilt wird —, daß er sofort mit dem Bauen beginnen kann. Außerdem werden die Baugelder mit dem Fortschreiten des Neubaues ausbezahlt und nicht in einer Summe bei der Zuteilung. Z. B. in der Bilanz der G. d. F. vom 31. 12. 1932 betragen diese flüssigen Mittel 8½ Millionen Reichsmark.

IV. Das Liquiditätsproblem.

Jedes Unternehmen arbeitet in der Regel mit eigenem und fremdem Kapital. Dem Fremdkapital muß in Bezug auf die Rückzahlung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Durch Schaffung einer besonderen Zahlungsbereitschaft muß für die Deckung der jeweils fälligen Beträge vorgesorgt werden. Diese Frage ist umso bedeutsamer, je mehr Fremd- als Eigenkapital in der Unternehmung arbeitet. An den Fälligkeitsterminen müssen genügend flüssige Mittel zur Verfügung stehen. Außerdem müssen auch alle innenbetrieblichen Verpflichtungen wie Löhne, Gehälter, Steuern usw. gedeckt werden können.

Die Liquidität muß bei den Bausparkassen bankmäßigen Grundsätzen entsprechen. Laut Gesetzesbestimmungen[28]) können die Bausparkassen mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (Spareinlagen der Bausparer und Tilgungen der Darlehensnehmer) keine beliebigen Geschäfte tätigen. Alle Spar- und Tilgungsbeiträge der Bausparer müssen durch die ausgegebenen Tilgungsdarlehen voll gesichert sein. Sind bei einer Bausparkasse Tilgungsrückstände vorhanden, so dürften diese keineswegs voll als Deckungsgrundlage gelten, da hier evtl. Verluste entstehen können. Bisweilen ist in diesen Fällen nicht zu umgehen, daß die Bausparkasse selbst die Häuser in ihren Besitz übernimmt.

Zwischen den einzelnen Zuteilungsterminen sammeln sich bei den Bausparkassen erhebliche flüssige Mittel an, die in Form kurzfristiger Anlagen bei anderen Geldinstituten deponiert werden. Diese Gelder müssen schon deshalb kurzfristig angelegt werden, weil es Zweck der Bausparkassen ist, alle verfügbaren Mittel dem Wohnungsbau zuzuführen, d. h. langfristig anzulegen. Aus diesem Grunde kann es nicht in das Ermessen des Bausparers gestellt werden, seinen Sparanteil durch Aufkündigung seines Vertrages zurückzuziehen. Erschwerte Kündigungs- bezw. Rückzahlungsbedingungen verhindern eine unvorhergesehene Inanspruchnahme flüssiger Mittel. Durch diese Erschwerung tritt eine Erhöhung der Liquidität ein. Die übliche Auffassung der Liquidität, Vergleich der kurzfristig fälligen Passiven zu den kurzfristig greifbaren Aktiven ist bei den Bausparkassen nicht angebracht. Diese Tatsache wird augenscheinlich bei der Betrachtung der Bilanz einer Bausparkasse.[29])

---

28) B. A. G. § 116.

29) G d. F. Bilanz per 31. 12. 1931. Geschäftsbericht für das Jahr 1931.

Bilanz zum 31.

Aktiva

	RM	RM
I. Flüssige Mittel:		
1. Kasse, Reichsbank und Postscheck	48 540 25	
2. Giroguthaben bei Banken, Genossenschaftsb. und Sparkassen	1 848 314.94	
3. Depositen bei Banken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen u. Kommunen	5 232 005.49	7 128 860.68
II. Rückfließende Mittel für spätere Zuteilungen:		
1. Hypothekendarlehen	80 131 976.83	
2. Zwischendarlehen	3 443 604.11	
3. Sonstige Darlehen	1 195 925.45	
4. Gartenstadt Pullach G. m. b. H.	379 209.53	85 150 715.92
III. Bewilligte Darlehen:		
1. Noch nicht beanspruchte Hypothekendarlehen und Zuteilungen	6 515 606.31	
2. Noch nicht beanspr. Zwischendarlehen	419 499.21	6 935 105.52
IV. Sonstige Finanzierungen:		
1. Beteiligungen		100 000.—
2. Garantieleistungen 911 045.50		
V. Betriebsanlagen:		
1. Grundstücke	70 000.—	
2. Gebäude	990 001.—	
3. Einrichtungen	5.—	1 060 006.—
VI. Betriebsdebitoren:		
1. Bausparkasse GdF Salzburg .	176 943.61	
2. Verschiedenes	14 172.12	191 115.73
		100565 806.85

Dezember 1931

Passiva

	RM	RM
I. Zuteilungen		
1. Zugeteilte, aber noch nicht beanspruchte Bausparsummen .	9 847 448.10	
2. Bewilligte, aber noch nicht beanspruchte Zwischendarlehen .	419 499.21	10 266 947.31
II. Spareinlagen:		
1. Einlagen der nicht beteiligten Sparer	83 975 547.44	
2. Sonstige Spareinlagen . .	293 079.99	84 268 627.43
III. Garantieleistungen 911 045 50		
IV. Stiftung für soziale Notfälle und Kinderreiche		262 966.33
V Stammkapital		110 000.—
VI. Rücklagen:		
1. Vortrag aus 1930	4 901 782.76	
2. Zuweisung für 1931 . . .	410 230.43	5 312 013.19
VII. Betriebskreditoren:		
1. Guthaben von Vertretern .	28 242.07	
2. Verschiedenes	317 010.52	345 252.59
		100 565 806.85

Den Zuteilungen unter I der Passivseite von *RM* 10 266 947.31 stehen an flüssigen Mitteln nur rd. *RM* 7 128 860.68 gegenüber. In Wirklichkeit sind von dem unter Passiva I angeführten Betrage nur *RM* 3 331 841.— ein tatsächliches Passivum, während die restlichen *RM* 6 935 105.52 durch den Korrekturposten III bewilligte Darlehen: *RM* 6 935 105.52 ausgeglichen sind.

Der unter I stehende Passivbetrag umfaßt das gesamte in der Abwicklung begriffene Finanzierungsvorhaben, das sich aus Gründen verspäteter Abrufung, Teilfinanzierung usw. über Jahre erstrecken kann.

Die dadurch gewonnene Reserve gestattet es, rd. *RM* 3 Millionen früher zuzuteilen, als bei sofortigem Abruf der fälligen Zuteilung. Auch in diesem Falle wird keine Illiquidität bewirkt, da es sich nicht um eine Mehrzuteilung, sondern um eine Früherzuteilung handelt. Im Falle der Verringerung dieser Reserve kann der umgekehrte Weg eingeschlagen werden, indem die Zuteilung entsprechend verzögert und so ein Ausgleich erzielt wird.

Die Spareinlagen sind gesichert durch die rückfließenden Mittel. Die Summe der Posten I, II, III Aktiva übersteigen I—II Passiva um nahezu 5 Millionen. Den eigenen Mitteln in Höhe von rund 5½ Millionen stehen nur etwa über 1 Million in Betriebsanlage investierten Kapitalien gegenüber, sodaß unter Berücksichtigung der Spezialreserve annähernd 5 Millionen Sicherungsreserven für die Hypothekendarlehen usw. vorhanden sind.

Solange die Bausparkassen mit dem Gelde ihrer Bausparer im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften arbeiten, hat das Liquiditätsproblem nur untergeordnete Bedeutung. Je mehr die deutschen Bausparkassen, ähnlich wie die englischen und amerikanischen, dazu übergehen, Fremdkapital zu investieren, gleich in welcher Form (Vermögensbuch, offene Spareinlagen usw.), umsomehr gewinnt das Liquiditätsproblem in den betreffenden Fällen an Aktualität.

V. Das Risiko und Sicherheitsproblem.

Das Risiko der Bausparkasse liegt vor allem in der Person des Vertragspartners begründet.

Eine Bausparkasse muß bei Abschluß von Bausparverträgen darauf sehen, daß sie Verträge nur mit solchen Partnern abschließt, die über ein gesichertes Einkommen verfügen und die Gewähr bieten, daß sie die Verträge einhalten. Naturgemäß spielt hierbei die Höhe der Bausparvertragssumme eine entscheidende Rolle. Es besteht die Gefahr, daß Bausparverträge über zu hohe Summen abgeschlossen

werden, besonders wenn die Vertreter an der Höhe der Abschlußsumme durch Provision interessiert sind.[30])

Bausparverträge sind genau wie Lebensversicherungen Verträge, die auf lange Sicht abgeschlossen werden. Dadurch vermehren sich die Gefahrmomente, gegen die sich die Bausparkasse durch entsprechende Vertragsbedingungen zu sichern sucht. Aenderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse, Aufgeben des Bauvorhabens, Todesfall des Bausparers können Veranlassung sein, den eingegangenen Vertrag nicht durchzuhalten. Im Todesfall des Bausparers haben die Hinterbliebenen oft kein Interesse an der Aufrechterhaltung des Bausparvertrags.

Die Interessen von Bausparkassen und Bausparer werden in den oben erwähnten Fällen entgegengesetzt sein. Der Sparer möchte über sein Sparkapital möglichst bald verfügen können, sei es, daß er als Geschäftsmann sein Kapital infolge Schwierigkeiten zur Aufrechterhaltung seines Betriebes braucht und ihm kein anderer Kredit zur Verfügung steht, sei es, daß er infolge Arbeitslosigkeit, Krankheit usw. über sein Kapital verfügen möchte. In krassen Notfällen — aber immer als Ausnahmen — wird wohl keine Bausparkasse sich weigern, solche Beträge, besonders wenn sie nicht hoch sind, auch entgegen den allgemeinen Bedingungen zurückzuzahlen.

Allgemein können jedoch diese Mittel nicht ohne weiteres zurückbezahlt werden, da die Gelder bereits in Form von Baudarlehen an andere Bausparer weitergegeben werden, also langfristig angelegt sind. Ein Rückfluß dieser Mittel erfolgt erst in Form von Tilgungsraten im Laufe vieler Jahre.[31]) Nicht aber allein deshalb, weil die Gelder langfristig angelegt sind, wird sich eine Bausparkasse auf kurzfristige Rückzahlung dieser Mittel nicht einlassen können, sondern sie würde damit auch die Zuteilungsaussichten der wartenden Bausparer verschlechtern.

Zu krasse Vertragsbestimmungen hinsichtlich der Kündigung hätten für die Bausparkasse den Nachteil, daß sich viele Interessenten vor dem Abschluß eines Bausparvertrages scheuen würden.

Kommt ein Bausparer aus einem der obengenannten Gründe zu dem Entschluß, seinen Bausparvertrag zu kündigen, so wird er zunächst seine vertraglichen Sparverpflichtungen einstellen. Weiter verlangt er sein Sparkapital zurück. Theoretisch könnte ihm sein Kapital

30) In England hat man aus diesem Grunde die Gewährung von Abschlußprovisionen verboten. Block. Bausparen in England, Amerika und Deutschland.

31) § 118 des Bausparkassengesetzes verlangt übrigens auch eine Regelung der Kündigung von Bausparverträgen.

erst nach der Höchstwartezeit zurückbezahlt werden. Die Rückzahlung wäre zu vermindern um die aufgelaufenen Verwaltungskosten. Im allgemeinen werden die Bausparkassen von sich aus nicht das Vertragsverhältnis mit ihrem Partner lösen, wenn dieser nur vorübergehend seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Sie werden ihm eine Atempause gewähren, nach der der Sparer wieder seinen Vertragspflichten nachzukommen hat. Haben sich aber die Verhältnisse des Mitgliedes derart verschlechtert, daß an ein Aufnehmen der Sparverpflichtungen in absehbarer Zeit nicht zu denken ist, so wird die Bausparkasse von sich aus den Vertrag lösen. Eine Kündigung des Vertragsverhältnisses nach der Zuteilung von Seiten des Bausparers könnte der Bausparkasse nur angenehm sein, denn damit würde automatisch die Rückzahlung des gesamten Darlehens fällig.

Die Bausparkasse kann nach Zuteilung das Darlehen nur dann kündigen, wenn der Darlehensnehmer seinen Tilgungsverpflichtungen nicht nachkommt. Im Falle der Nichteinhaltung der Tilgungsverpflichtung hat die Bausparkasse das Recht auf sofortige Zwangsvollstreckung. Es ist aber zu erwarten, daß, wenn aus irgendwelchem wirtschaftlichen Grund die Tilgungsraten vorübergehend nicht eingehalten werden können, die Kündigung des Darlehens nicht sofort erfolgt. Bei längerem Aussetzen der Tilgungen freilich muß die Bausparkasse im Interesse der übrigen Bausparer zur zwangsweisen Beitreibung ihres Darlehens schreiten.

Will der Bausparer vor der Zuteilung aus seinem Vertrag herauskommen, so kann er seinen Vertrag verkaufen. Die Bausparkassen behalten sich die Zustimmung hierzu vor. Der Vertrag wird auf den Käufer überschrieben, und dieser tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich daraus ergeben, ein. Bei einigen Bausparkassen (Deutschland Bauspar AG.) hat der Bausparer das Recht, wenn ihm zugeteilt wird, er aber aus irgendwelchen Gründen noch nicht bauen will, das Darlehensrecht an einen anderen Sparer abzutreten; dieser tritt dann an die Stelle des anderen. Dieser andere erwirbt den Vorteil der vorzeitigen Zuteilung durch einen Kaufpreis. Die Hälfte des Preises für das Vorrecht geht zu Gunsten der Bausparkasse, die andere zu Gunsten des Bausparers.

Wegen des Risikos aus der Hergabe von langfristigen Darlehen zum Bau oder Erwerb der Eigenheime erfolgt die Beleihung des Hauses nicht zum vollen Werte. Die Bausparkassen beleihen nur bis zu 80 %, in Einzelfällen bis zu 90 %, meist in Form erststelliger Hypotheken.

Vor der Beleihung wird das Objekt von Sachverständigen der

Bausparkasse taxiert. Vor Baubeginn muß der Bausparer den restlosen Finanzierungsnachweis für sein Bauvorhaben der Bausparkasse erbringen. Die Wertbeständigkeit der Darlehen ist durch eine Goldklausel zu garantieren. Im allgemeinen wird die Beleihungsgrenze bei weitem nicht erreicht, da die Bausparverträge in vielen Fällen nur über einen geringen Teil der Baukosten abgeschlossen sind. Eine große Bausparkasse (G. d. F.) gibt die durchschnittliche Beleihungsgrenze mit etwa 45 % an. Allerdings kann in der Tatsache, daß der Bauvertrag nicht über die gesamte Bausumme abgeschlossen wurde, ein Risiko liegen, weil der Bausparer vor Vollendung des Baues zum Einstellen der Bauarbeiten gezwungen sein kann, wenn ihm die Mittel ausgehen. Um keine Verluste aus Darlehen für unvollendete Bauten zu erleiden, lassen die Bausparkassen sich vor Baubeginn die Pläne nebst Kostenvoranschläge zur Prüfung und Genehmigung vorlegen. Sie lassen auch die Durchführung des Baues überwachen, und die Mittel werden nicht an den Bausparer, sondern nach Vorlage der Handwerkerrechnungen an die Handwerker direkt bezahlt. Dadurch ist eine etwa nicht bestimmungsgemäße Verwertung der zugeteilten und in Anspruch genommenen Mittel nicht möglich.

Ein bedeutsames Risiko liegt für die Bausparkassen im Ableben des Darlehensnehmers. Durch das Ableben des Darlehensnehmers fällt das Einkommen für die Hinterbliebenen ganz oder teilweise weg, sodaß diese nicht mehr in der Lage sind, den Tilgungsverpflichtungen nachzukommen. Aus diesem Grunde haben die meisten Bausparkassen ihre Darlehensverträge mit Lebensversicherungsschutz ausgestattet. Die Versicherungsprämie ist je nach Alter des Versicherten gestaffelt und wird mit den Zins- und Tilgungsbeträgen erhoben. Die Lebensversicherung lautet in den meisten Fällen auf 50 % der Darlehenssumme; einzelne Kassen versichern auch 100 %.[32]) Die meisten Bausparkassen machen den Abschluß einer Lebensversicherung zur Pflicht. Dieser Zwang liegt im Interesse der Bausparkassen und der Darlehensnehmer.

Um Verluste an Spargeldern zu vermeiden, werden diese bei möglichst vielen Banken und Sparkassen angelegt, um auf diese Weise das Risiko zu verteilen. Um weiter unsachgemäße Verfügungen über die Gelder auszuschließen, werden die Spar- und Tilgungsbeträge, die von den Sparern bezw. Darlehensnehmern eingehen, auf ein Sperrkonto überwiesen. Die gesperrten Beträge dürfen lediglich zur Zuteilung verwendet werden. Ueber dieses Vermögen kann nur nach

---

[32]) z. B. Oeffentl. Bausparkassen 100 % der noch bestehenden Darlehensschuld. G.d.F. 50 % der auf Beginn des laufenden Jahres sich ergebenden Darlehenhschuld

Beschlüssen der entsprechenden Verwaltungsorgane verfügt werden. Lediglich die Unkostenbeiträge und evtl. Zinsen stehen der Geschäftsleitung unbeschränkt zur Verfügung.

Auch der Bausparer läuft Risiken, z. B. wenn die Bausparkasse ihren Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Auswahl der Bausparkasse hat also mit Sorgfalt zu erfolgen. Nur solche Bausparkassen sind zu empfehlen, die längere Zeit bestehen und sich bereits bewährt haben.

Zum Schutze des Sparers schreibt das VAG [33]) die Bestellung eines Vertrauensmannes vor, der vom Reichsaufsichtsamt im Benehmen mit der für den Sitz der Bausparkasse zuständigen obersten Landesbehörde nach Anhörung der Bausparkasse bestellt wird. Dieser hat darüber zu wachen, daß die Baudarlehen an die Bausparer nach dem Geschäftsplan verteilt werden. Außerdem können ihm vom Reichsaufsichtsamt weitere Aufgaben übertragen werden. Er ist berechtigt, jeder Zeit die Bücher und Schriften der Bausparkasse einzusehen.

Statt eines Vertrauensmannes kann in besonders gelagerten Fällen durch das Reichsaufsichtsamt ein aus mindestens 3 Mitgliedern bestehender und von der Gesamtheit der Bausparer aus ihrer Mitte gewählter Ausschuß bestellt werden.

Werden Aenderungen der Betriebsgrundlagen von den Bausparkassen beabsichtigt, so ist im Interesse der Sparer die Genehmigung des Reichsaufsichtsamtes einzuholen. Die Bausparkassen müssen jährlich Geschäfts- und Vermögensübersichten an das Prüfungsamt einreichen. Die Geschäfts- und Vermögensübersichten müssen vor der Einreichung von einem Buchprüfer auf ihre Richtigkeit geprüft werden. Der Revisor wird vom Aufsichtsrat bestellt, doch kann die Aufsichtsbehörde, falls bei ihr Bedenken gegen die Person des Prüfers bestehen, einen anderen Prüfer verlangen oder selbst einen bestimmen. Die Prüfung soll nicht nur formell, sondern materiell sein. Das Reichsaufsichtsamt selbst nimmt mindestens alle 5 Jahre eine Revision der Bausparkassen vor.

Verstoßen Bausparkassen gegen die ordnungsgemäße Durchführung ihres Geschäftsplanes, so kann das Prüfungsamt selbst eingreifen und die Durchführung erzwingen. Selbst die Weiterführung des Betriebes einer Bausparkasse kann von dem Prüfungsamt untersagt und das Vermögen sichergestellt werden. Antrag auf Konkurseröffnung kann n u r von dem Prüfungsamt gestellt werden.

---

[33]) § 119

Zahlungsverbote zur Abwendung des Konkurses können ebenfalls nur von dem Prüfungsamt erlassen werden. Die ordnungsgemäße Geschäftsführung ist durch den Geschäftsplan, den Gesellschaftsvertrag und die allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen festgelegt. Bevor die Erlaubnis zum Betrieb einer Bausparkasse erteilt wird, erfolgt eine genaue Ueberprüfung bezw. Aenderung des Geschäftsplanes, des Gesellschaftsvertrages und der allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen. Lt. § 116 Satz 2 Abs. 3 VAG hat der Geschäftsplan Angaben zu enthalten, „welche gesonderten Nachweisungen über das für die Zuteilung von Baudarlehen anzusammelnde Vermögen, das in dinglich gesicherten Baudarlehen angelegte Vermögen, sowie über das andere Vermögen der Bausparkassen geführt werden".[34]) Damit sind also keine Vorschriften gemacht, wie die Barbestände der Bausparkassen angelegt sein sollen, doch ergeben sich entsprechend ihren Zweckbestimmungen für diese Gelder besondere Anlageformen. Die Spar- und Tilgungsbeträge werden auf Sperrkonto gestellt. Entsprechend den Darlehensbedingungen sind diese Beträge als ein Sondervermögen anzusehen, das nur zur Darlehenszuteilung Verwendung finden darf.

III. **Der Geschäftsplan.**

§ 116 des VAG[35]) schreibt den Bausparkassen die Aufstellung eines Geschäftsplanes vor.

§ 116 VAG lautet: „Der Geschäftsplan hat den Zweck und die Einrichtung der Bausparkasse und den Bezirk des beabsichtigten Geschäftsbetriebes anzugeben, sowie die Staffeln unter Hervorhebung der längsten und kürzesten Wartezeit vollständig darzustellen.

Der Geschäftsplan hat ferner Angaben zu enthalten:

1. welche Grundsätze bei den Berechnungen angewandt, besonders ob und wie die Leistungen der Bausparer und der Bausparkasse zu verzinsen sind;

2. ob und wie die Bausparer in Spargruppen zusammengefaßt werden;

3. welche gesonderten Nachweisungen über das für die Zuteilung von Baudarlehen anzusammelnde Vermögen, das in dinglich gesicherten Baudarlehen angelegte Vermögen sowie über das andere Vermögen der Bausparkasse geführt werden;

---

34) Es handelt sich bei diesen flüssigen Mitteln um zugeteilte aber noch nicht abgehobene Baugelder evtl. auch um kurzfristige Depositen

35) Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen und Bausparkassen vom 6. 6. 1931.

4. unter welchen Voraussetzungen Baudarlehen zugeteilt werden und zu welcher Zeit es geschieht;

5. wie die Verwaltungskosten gedeckt werden;

6. wie die Rücklagen gebildet werden;

7. ob und wie Darlehen aufgenommen und gesichert werden, die eine beschleunigte Zuteilung der Baudarlehen ermöglichen sollen."

Die ABg erläutert wie folgt:[36]) „In Ergänzung des § 5 bestimmt § 116, was der Geschäftsplan einer Bausparkasse im einzelnen anzugeben hat.

Der Aufsichtsbehörde müssen diejenigen Unterlagen eingereicht werden, die es ihr ermöglichen, den beabsichtigten Geschäftsbetrieb rechtlich und wirtschaftlich nach allen Seiten zu beurteilen und danach ihre Entscheidung über die Zulassung zu treffen. Diese Unterlagen sollen in dem Geschäftsplan enthalten sein. Wesentlicher Bestandteil des Geschäftsplanes ist naturgemäß die rechtliche Grundlage der Unternehmung, d. h. da als Rechtsform für die Bausparkassen nach § 114 VAG nur Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung zugelassen sind, der Gesellschaftsvertrag. Wesentliche Bestandteile des Geschäftsplanes sind ferner die Unterlagen, die eine Beurteilung der abzuschließenden Geschäfte ermöglichen, das sind die allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen, sowie die technischen Geschäftsunterlagen. Unter technischen Geschäftsunterlagen sind vor allem die mathematisch-technischen Grundlagen zu verstehen, auf denen der Geschäftsbetrieb beruhen soll. Der Geschäftsplan hat danach den Zweck und die Einrichtung der Unternehmung und das räumliche Gebiet des beabsichtigten Geschäftsbetriebes anzugeben, sowie die Tarife unter Hervorhebung der längsten und kürzesten Wartezeit vollständig darzustellen. Gegenüber der Forderung der Angabe der längsten und kürzesten Wartezeit ist von Bausparkassen mit „offenem Sparerkreis" das Bedenken erhoben worden, daß ihnen durch die Besonderheiten ihres Geschäftsplans die Angaben der längsten Wartezeit erschwert werden. Auch diese Bausparkassen werden aber der Vorschrift Genüge tun können, wenn sie an Hand von Beispielen eingehend die für die Wartezeit maßgebenden Umstände, besonders den Einfluß der für den Zugang oder Nichtzugang von Bausparern gegebenen Möglichkeiten erörtern und so den Bausparanwärtern völlige Klarheit darüber verschaffen, auf welche Wartezeit sie sich im ungünstigsten Falle einrichten müssen. Mit den besonderen, bei den Bauspar-

[36]) ABg = Amtliche Begründung zum Gesetzentwurf (Drucksache 848/30 des Reichstags.)

kassen bestehenden Verhältnissen nicht vereinbar, ist die im § 5 Abs. 2 des Versicherungsaufsichtsgesetzes enthaltene Bestimmung, daß der Geschäftsplan „diejenigen Verhältnisse klar zu legen hat, aus denen sich die dauernde Erfüllbarkeit der künftigen Verpflichtungen des Unternehmens ergeben soll.

Nach Abs. 2 hat sich der Geschäftsplan ferner über eine Reihe von wesentlichen Punkten, die der Aufsichtsbehörde eine Beurteilung des beabsichtigten Geschäftsbetriebes ermöglichen soll, auszusprechen. Eine Begründung zu den einzelnen Punkten erscheint nicht erforderlich; zu Nr. 7 sei bemerkt, daß, falls die Aufnahme und Sicherstellung von Darlehen für eine beschleunigte Zuteilung der Baudarlehen beabsichtigt ist, die entsprechenden Angaben des Geschäftsplans besonders eingehend sein müssen, um der Aufsichtsbehörde eine Prüfung zu ermöglichen, ob nicht etwa durch die beabsichtigte Sicherstellung die Belange der Bausparer gefährdet werden. Daneben wird die Aufsichtsbehörde zu prüfen haben, ob bei der Aufnahme von Depositen anderer Personen als der Bausparer auch die Belange der Einleger gewahrt werden, und ob die Verbindung zwischen allgemeinem Depositengeschäft und Bauspargeschäft nicht zu Unerträglichkeiten führen kann.

Der Reichswirtschaftsrat hat vorgeschlagen, die Bestimmungen über den Geschäftsplan durch eine Reihe von Vorschriften zu ergänzen. Es ist jedoch davon abgesehen worden, diese Bestimmungen einzufügen, da der § 116 VAG in seiner jetzigen Fassung bereits die von dem Reichswirtschaftsrate gewünschten Angaben in dem Geschäftsplan sicherstellt. So ist die Klarstellung, „wie lange die Sparzeiten und die längsten Wartezeiten bis zur Darlehensauszahlung sind“,[37]) bereits durch die im § 116 Abs. 1 VAG geforderte Darstellung der Tarife unter Hervorhebung der längsten und kürzesten Wartezeit gewährleistet. Auch die Forderung, daß aus dem Geschäftsplan ersichtlich sein muß, „ob die Einhaltung der Zusagen der Bausparkassen in Bezug auf die Darlehenszuteilung von Zu- oder Abgang anderer Bausparer abhängig ist“,[37]) ist bereits durch § 116 Abs. 1 VAG gedeckt; es darf hierzu auf die Ausführungen über die Angabe der längsten Wartezeit bei Bausparkassen „mit offenem Sparerkreis“ verwiesen werden. Die ausdrückliche Hervorhebung, „ob bei den Zuteilungen eine Benachteiligung sparschwacher Bausparer stattfindet; insbesondere sind die Zuteilungsmethoden, die eine Bevorzugung sparstarker Bausparer auf Kosten Sparschwacher in sich schließen oder ermöglichen, klar erkennbar zu machen“,[37]) erschien

[37]) A Bg. (Amtliche Begründung zum Gesetzentwurf, Drucksache 848 30 des Reichstags.)

ebenfalls nicht notwendig. Es muß sich nach § 116 Abs. 1 aus dem Tarif ergeben, ob Sonderleistungen zulässig sind und in welcher Weise diese Sonderleistungen die Wartezeiten beeinflussen. Die Vorschrift einer dinglichen Sicherung der Bauspardarlehen würde eine materiellrechtliche Bestimmung sein und schon aus diesem Grunde aus dem Rahmen des Gesetzes herausfallen; es darf hierzu auf die allgemeine Begründung verwiesen werden. Eine solche Vorschrift erscheint überdies deswegen nicht erforderlich, weil sich aus der allgemeinen Aufsichtsbefugnis das Recht der Aufsichtsbehörde ergibt, die dingliche Sicherung der Baudarlehen vorzuschreiben und einer Bausparkasse, welche die dingliche Sicherung der Baudarlehen nicht vorsieht, die Erlaubnis zum Geschäftsbetriebe zu versagen. Die Möglichkeit, „Vorschriften über die Beleihungshöhe seitens des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung zu erlassen," ergibt sich ebenfalls aus der allgemeinen Aufsichtsbefugnis. Die Vorschrift, „zur Deckung von Ausfällen ist eine ausreichende Sicherungsreserve vorzuschreiben", ist in Hinblick auf § 116 Abs. 2 Nr. 6 VAG, wonach der Geschäftsplan Angaben über die Bildung von Rücklagen zu enthalten hat, entbehrlich.

Der Reichswirtschaftsrat hat ferner vorgeschlagen, „Vorsorge zu treffen, daß das Eigenkapital einschließlich der gesetzlichen Reserven in einem angemessenen Verhältnis zu den abgeschlossenen Vertragssummen steht."[38])

Die Gefahren, die sich aus dem kollektiven Sparen ergeben, sind ziemlich erheblich. Die Bausparkasse kann nur dann ihren Verpflichtungen den Bausparern gegenüber nachkommen, wenn die vorgesehenen Spar- und Tilgungsbeträge regelmäßig eingehen. Würde hier ein erheblicher Ausfall eintreten, so wäre die Durchführbarkeit des Geschäftsplanes gefährdet. Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Geschäftsplanes und somit die Einhaltung der Verpflichtungen gegenüber den Bausparern ist die Richtigkeit der mathematischen Grundlagen des Geschäftsplanes. Nichteinhalten des Geschäftsplanes hat nicht nur die Gefährdung und die Enttäuschung des einzelnen Bausparers im Gefolge, sondern kann sich zu einer Vertrauenskrise auswirken. Aus diesen Gründen hat das Gesetz den Vertrauensmann bei den Bausparkassen eingesetzt. Gerade in der Hauptgründungsperiode der Bausparkassen — vor Schaffung des VAG — wurden Unternehmungen ins Leben gerufen, deren Geschäftspläne die größten Mängel aufwiesen. Aus diesem Grunde war eine gesetzliche Regelung unbedingt erforderlich. Die gesetzlichen

[38]) A Bg (Amtliche Begründung zum Gesetzentwurf, Drucksache 848/30 des Reichstags.)

Bestimmungen sind gewerbepolizeilicher Natur. Die Schaffung eines materiellen Bausparrechts wäre ebenfalls zu begrüßen. Es war vom Reichswirtschaftsrat seinerzeit vorgeschlagen. Allerdings bestanden aber die Bedenken, daß infolge der Jugend der deutschen Bausparkassen nicht genug Erfahrungen vorhanden sind, sodaß ein materielles Bausparrecht einerseits zu große Hemmungen, andererseits unvollständige Vorschriften und Regelungen enthalten könnte.

Eine neuzugründende Bausparkasse hat vor Eintragung ins Handelsregister den Konzessionsantrag einzureichen. Die Verweigerung der Betriebserlaubnis kann ausgesprochen werden, wenn der Geschäftsplan den gesetzlichen Vorschriften widerspricht, ferner wenn durch die eingereichten sachlichen Geschäftsunterlagen die Verpflichtung aus den Bausparverträgen nicht genügend als erfüllbar dargetan sind.

Die allgemeinen Bedingungen der Bausparkassen sind, wie schon eingangs erwähnt, als Bestandteil des Geschäftsplanes zu betrachten. Abänderungen bedürfen der Genehmigung. Ebenso sind Aenderungen des Geschäftsplanes genehmigungspflichtig. § 13 VAG bestimmt:

„Jede Aenderung des Geschäftsplanes muß der Aufsichtsbehörde angezeigt werden und darf erst in Kraft gesetzt werden, wenn sie genehmigt worden ist."

Als Geschäftsplanänderungen sind anzusprechen:

„Ständiger Gebrauch einer Klausel in den allgemeinen Bedingungen des Bausparvertrags; auch bloß einmalige Abweichung über die planmäßige Begrenzung der Bausparsumme hinaus; Annahme von Spareinlagen ohne Bausparvertrag; Ueberschreitung der bedingungsmäßigen Beleihungsgrenze bei Darlehen; Uebernahme irgendwelcher nicht planmäßiger Geldgeschäfte; Fusionen, Kartellverträge, Interessengemeinschaften, Geschäftsübernahmen; Uebernahme oder Beteiligung an Baugeschäften; auch nur geringfügige Abweichungen im Zuteilungsverfahren; planmäßiger Abschluß von Bausparverträgen in einer anderen Währung; auch nur einmalige Gewährung von Darlehen für andere Zwecke." [39])

39) Waldheim „Das Bausparen" Seite 123, Berlin 1931 Erläuterungen zu § 13 VAG.

C. Die Entwicklung der Bausparkassen.

Als erste Bausparkasse wurde im Jahre 1924 die G. d. F. (Gemeinschaft der Freunde) Wüstenrot gegründet. Im Laufe der letzten 9 Jahre hat sich diese Bausparkasse zu der größten Deutschlands entwickelt. Ende 1933 zählt die G. d. F. einen Mitgliederstand von 54 752 mit einer Bausparvertragssumme von *RM* 731.9 Millionen. Von diesen 54 752 Bausparern wurden bis Ende Juni 1933 14 874 (27.17 % mit *RM* 212.02 Millionen) zugeteilt.

Das mangelnde Vertrauen zu den Kreditinstituten kurz nach der Inflation ließ eine stürmische Aufwärtsbewegung im Bausparkassenwesen in Deutschland erfolgen. Ein Eigenheim auf eigener Scholle schien wertvoller als ein Bankguthaben. 1931 zählte man in Deutschland etwa 450 Bausparkassen, von denen heute infolge der gesetzlichen Regelung der größte Teil wieder verschwunden sein dürfte. Dazu kommen noch nach Inkrafttreten des VAG, das die Gründung von Bausparkassen erschwerte, etwa 300—350 Mobiliar- und Zwecksparunternehmen. Bei Inkrafttreten des VAG am 1. Oktober 1931 meldeten sich beim Reichs-Aufsichts-Amt (RAA) etwa 300 Bausparkassen an, von denen in der Zwischenzeit etwa 100 geschlossen wurden. Von den rund 200 verbleibenden privaten Kassen sind heute 53 zum endgültigen Geschäftsbetrieb zugelassen. Bei etwa 30 Kassen schweben zurzeit noch Verhandlungen über die Zulassung.

Endgültig zum Geschäftsbetrieb berechtigt sind:

53 priv.	Bausparkassen mit	260 000	Bausp.	471 Mill. Zuteil.
17 öffentl.	„ „	50 000	„	49 „ „
70	Bausparkassen mit	310 000	Bausp.	520 Mill. Zuteil.[40])

Der Bauspargedanke wurde zweifellos auch durch den Gedanken der Wohnungsreform, Schaffung von Eigenheimen und Flucht aus der Großstadt begünstigt.

In den Jahren 1929 und 1930 erfolgten in Deutschland die meisten Gründungen von Bausparkassen. Durch die Aufhebung des Depot- und Depositengesetzes (Ende 1929) war die Gründung von Bausparkassen von keinerlei Voraussetzungen persönlicher oder sachlicher Art abhängig. Es waren lediglich bei der Gründung von Bausparkassen die Vorschriften des BGB. und HGB. einzuhalten. Alle möglichen zweifelhaften Elemente traten als Gründer von Bausparkassen auf, die die günstige Konjunktur auszunutzen verstanden.[41])

40) Mein Eigenheim Nr. 9 Sept. 1933 Mitteilungsblatt der GdF.

41) Mein Eigenheim Nr. 7 Juli 1931 Mitteilungsblatt der GdF

Daß damit der Bausparbewegung kein guter Dienst erwiesen ist, liegt auf der Hand. Ein sehr starker und unsachlicher Konkurrenzkampf unter den Bausparkassen trug eine erhebliche Unruhe in die Kreise der Bausparer.

Welche Bedeutung man den Bausparkassen zulegt, geht daraus hervor, daß im Jahre 1931 in Berlin eine Studiengesellschaft zur Erforschung des Bausparwesens gegründet wurde. Die Aufgaben, die sich die Studiengesellschaft stellte, waren die Bearbeitung und Klärung der für das deutsche Bausparwesen wichtigen organisatorischen, wirtschaftlichen, rechtlichen, sozialen und mathematischen Fragen. In der ersten Sitzung am 26. September 1931 nahmen verschiedene prominente Kenner des deutschen und ausländischen Bausparwesens — u. a. Alexander Block — Stellung zu den verschiedenen Problemen. Unter anderem ist Block der Ansicht, daß das Kollektivsparsystem insofern eine unglückliche Lösung des Bausparproblems ist, als mit unbestimmten und langen Wartezeiten gerechnet werden muß. Diese Tatsache bedeutet zweifelsohne eine starke Hemmung für eine lebenskräftige Weiterentwicklung der Bausparkassen. Die ersten Bausparer bei den einzelnen Bausparkassen kamen sehr rasch zur Zuteilung, waren damit für ihre Kassen hoch begeistert und bildeten für die Bausparidee die beste Reklame. Im Laufe der Jahre verlängerten sich die Wartezeiten, sodaß sich die Begeisterung der ersten Bausparer in eine Enttäuschung der nachfolgenden wandelte.

Günstige Bausparbedingungen in Bezug auf Sicherheit und Verzinsung, bestimmte Wartezeiten würden auch solche Sparer heranziehen, die nicht die Absicht haben, zu bauen. Damit würden die Bausparkassen von Darlehensverleihungsinstituten zu Darlehensvermittlungsinstituten.

Von manchen Seiten wird den Bausparkassen jede Existenzberechtigung in Deutschland abgesprochen, weil wir deren Ziele durch unsere Sparkassen und Hypothekenbanken verfolgt sehen. Trotz alledem ist in Deutschland neben den Spar- und Bodenkreditanstalten noch Raum für die Bausparkassen, weil sie den Eigenheimgedanken in die breite Masse des Volkes hineintragen.

Wenn es den deutschen Bausparkassen gelingt, Mittel des freien Marktes langfristig hereinzubringen, dann können auch die Fragen, die heute noch sehr umstritten sind, geklärt werden. Es wird die Ansicht vertreten, daß die Entwicklung der Bausparkassen nur dann gesichert ist, wenn sich die Bausparkassen in ihren Zinssätzen den höheren des freien Kapitalmarktes anpassen. Damit wäre

ohne weiteres eine Herbeiziehung von Kapitalien des freien Marktes gewährleistet. Man geht von einzelnen Seiten soweit, Zinssätze zu verlangen, die über denen des freien Kapitalmarktes liegen. Es waren aber doch gerade die hohen Zinssätze des freien Kapitalmarktes, die von den meisten Baulustigen nicht getragen werden konnten und die Gründung von Bausparkassen begünstigten. Die Praxis zeigt, daß am besten jene Bausparkassen bestehen können, deren Zinssätze etwa denen des freien Kapitalmarktes mit keiner allzu großen Spanne zwischen Soll- und Habenzinsen entsprechen.

Die Bausparkassen müssen m. E. soweit kommen, daß jeder, der etwa 20 % seiner Vertragssumme erspart hat, zur Zuteilung kommen kann. Damit sind genaue Wartezeiten gegeben, jeder kann sich dann ausrechnen, bis wann er zur Zuteilung gelangt. Der Bausparer hat dann auch Gelegenheit, sich rechtzeitig über Bauplatzfragen, Architektenwahl usw. zu orientieren.

Literatur-Verzeichnis.

Bücher:

Dr. Block, Alexander: „Das Bausparen in England, Amerika und Deutschland", Berlin 1931.

Dr. Bouffier, W.: „Die Grundlagen des deutschen und österreichischen Bausparwesens", Berlin 1932.

Dr. Brandt, S.: „Bausparen? Für und Wider", Charlottenburg 1931.

Dr. H. Findeisen: „Private und öffentliche Bausparkassen" Dissertation, München 1930.

Dr. A. Krahn und Kaltenboeck: „Das deutsche Bausparen", Berlin 1932.

Scheeben, J.: „Die Bausparkassen", Köln 1930.

Schneider, P.: „Bausparen" Dissertation, Köln 1931.

Dr. v. Waldheim, H. „Das Bausparen" Handbuch für Bausparer und Bausparkassen, Berlin 1931.

Dr. Weber, E.: „Risiko und Sicherheit der Bausparkassen", Stuttgart 1931.

Zeitschriften:

Die Bank:

Fritz Korsch: „Kollektives Bausparen". Jahrgang 23. Heft 6.

Albert Heymann: „Die Bedeutung der Bausparbewegung für die Bauwirtschaft". Jahrgang 23, Heft 26.

Albert Heymann: „Die Gefahren des Bausparers und die gesetzliche Regelung des Bausparens". Jahrgang 24, Heft 21.

Weiß: „Das Vermögensbuch der G.d.F.". 1932 V. 6. 1.

Bank-Archiv:

Korsch: „Die Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen". Jahrgang 30, Heft 20.

Victorius: „Zur Finanztechnik privater Bausparkassen". Jahrgang 30, Heft 11.

Bauwelt:

Werner: „Grundsätzliches über Bausparkassen".

Blätter für Versicherungsmathematik und verwandte Gebiete:

v. Beckerath: „Beitrag zur Bausparkassenmathematik". 1929, Heft 6, Bd. 1.

v. Beckerath: „Verkürzung der Wartezeit bei Bausparkassen". 1930, S. 95.

Girard: „Mathematische Theorie des Bausparens". 1930, S. 102.

Der deutsche Volkswirt:

Steinthal: „Die Probleme der Bausparkassenbewegung". 5. 24.

Soziale Praxis:

K. Brockschmidt: „Zur Kritik der Bausparkassengesetzgebung". 40, 19.

Treffert: „Zum Bausparkassengesetz". 40/40.

Wirtschaftsdienst:

Weiß-Brockschmidt: „Die Problematik der Bausparkassen". 48. Jahrgang, H. 47.

Die Wohnung:

v. Beckerath: „Wettsparen oder Zinsvergütung". 1930, H. 1.

Weiß: „Zuteilungsverfahren u. Gruppenbildung bei Bausparkassen". 1930, H. 3.

v. Beckerath: „Der Zins bei Bausparkassen". 1930, Heft 7, 8.

v. Waldheim: „Bausparkassenwirtschaft". 1931, H. 7.

Partier: „Der neue Geschäftsplan der G.d.F.". 1931, H. 12.

Runge: „Die Rückzahlung gekündigter Bausparguthaben". 1932, H. 1.

Brockschmidt: „Zur Kritik der Bausparkassengesetzgebung". 1931, H. 19.

Reichsarbeitsblatt:

Meier, W.: „Die Beaufsichtigung der privaten Bausparkassen". N. F. 11, 18. II 317—II 318.

Zeitschrift für Betriebswirtschaft:

Bouffier: „Einiges über das Problem der Bausparkassen". Jahrgang 7, H. 1.

Wohnungswirtschaft:

Schwedt, F.: „Die freie Bausparkasse". Jahrgang 7, H. 4.

Westfäl. Wohnungsblatt:

Stettner, F.: „Probleme des Bausparens". 19, 19. 19, 22.

v. Gruner: „Einiges von Problematik des Bausparens". 20, 9.

v. Glötz: „Reichsaufsicht über private Bausparkassen". 20, 2.

Haas: „Bausparkassenaufsicht". 21, 7.

Monatliche und halbmonatliche Mitteilungsblätter der verschiedenen Bausparkassen:

DBS.: Nachrichtenblatt der deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft e.G.m.b.H., Darmstadt.

Die Heimstätte: Organ des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft und Monatsschrift für das Heimstättenwesen der Beamtenbausparkasse, Berlin.

Heim und Scholle: Deutschland-Bauspar-A.G. für Stadt und Land Berlin.

Mein Eigenheim: Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot.

Der Weg zum Eigenheim: Eigenheimbund „Niedersachsen" e. V., Hannover.

Deutsche Bausparer: Allgemeine Zeitschrift für Bausparwesen und Eigenheimbewegung. Organ des Reichsverbandes deutscher Bausparer e. V., Heidelberg.

Lebenslauf.

Ich wurde am 2. Mai 1895 zu Horrenberg Amt Wiesloch als Sohn des verstorbenen Hauptlehrers Franz Rößle und seiner Ehefrau Margarethe geb. Funder geboren. Nach dem Besuch der Oberrealschule Heidelberg bis zur Unterprima trat ich in das Lehrerseminar in Ettlingen ein. Bei Ausbruch des Weltkrieges meldete ich mich als Kriegsfreiwilliger und war bis Ende Juli 1918 ununterbrochen an der Front. Bis zu meiner Entlassung aus dem Heeresdienst, Ende November 1918, war ich im Lazarett. Juli 1919 legte ich die erste Volksschullehrerprüfung in Ettlingen ab. W/S. 1921 begann ich mein Studium an der Handels-Hochschule Mannheim und legte im Frühjahr 1924 die Diplom-Handelslehrerprüfung in Mannheim und im Oktober 1924 die Handelslehrerprüfung in Karlsruhe ab. Meine kaufmännische Praxis machte ich in den Semesterferien. November 1924 wurde ich an der Handelsschule Mannheim als Handelslehrer eingestellt. Im November 1929 bestand ich die Ersatzreifeprüfung und im Dezember 1929 das II. Staatsexamen für das Höhere Lehramt an Handelsschulen. 2 weitere Semester war ich an der Handels-Hochschule Mannheim immatrikuliert, wo ich am 21. Dezember 1933 die mündliche Doktorprüfung bestand.

Hermann Rößle.